

Detaljplan för
Kronoparken 1:24
inom Kronoparken, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-64-P2014/02

Upprättad SBNau: 2013-11-13 § 3
Antagen SBN: 2014-01-22 § 20
Laga kraft: 2014-02-18

Planprocessen



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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

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

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

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

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

Upplysning

Karlstads kommun har bytt höjdsystem till RH 2000 den 31 mars 2013. I denna planbeskrivning tillämpas därmed det nya höjdsystemet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen	2
Upplysning	2

PLANBESKRIVNING 4**Inledning 4**

Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	5
Tidigare ställningstagande	5

Förutsättningar och planförslag 7

Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Stadsbild och bebyggelse	8
Gator och trafik	9
Mark	10
Grönstruktur och växtlighet	11
Tekniska system	11
Störningar, hälsa och säkerhet	12
Folkhälsa	13

Genomförande 14

Ansvarsfördelning för genomförande	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	15

Konsekvenser av planförslaget 16

Miljökonsekvenser	16
Sociala konsekvenser	16
Ekonomiska konsekvenser	17

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen för Kronoparken 1:24 är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (står med fet stil inom parentes).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

- Planen omfattar följande handlingar:
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för studentbostäder på fastigheten Kronoparken 1:24.

Huvuddrag

Fastigheten Kronoparken 1:24 ligger mitt för Frödingshöjd och används idag som parkering för Universitetet med plats för ca 240 bilar. Parkeringen är grusad och tillåter fri parkering mellan 05.00-22.00, övriga tider är det parkeringsförbud. En del av parkeringsplatsen planeras nu för studentbostäder. En förlängning av parkeringsplatsen norrut planeras också för att tillgodose universitetets parkeringsbehov när parkeringsplatser försvinner till fördel för bostäder.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Arbetsgrupp

Stadsbyggnadsplanerare Johanna Bjällfalk har handlagt detaljplanen. Dessutom har tjänstemän från följande förvaltningar medverkat; stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen, miljöförvaltningen och räddningstjänsten.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet innefattas inte av något riksintresse.

Naturvårdsprogram

Planområdet ingår i naturvårdsprogrammet som ett redovisat närströvsområde i Karlstads kommun. Skogen runtomkring planområdet klassas även som produktionskog.

Översiktsplan

Kronoparken omnämns inte som ett utbyggnadsområde i översiktsplanen, däremot fokuserar kommunen på studenter som en av tre målgrupper i tillväxtarbetet för kommunen. Karlstad ska vara en attraktiv etablerings-, bostads och utbildningsort. Byggnad på parkeringsplatser kan vara acceptabelt enligt översiktsplanen. Viktigt är att relationen till omgivningens bebyggelse studeras och att tillgången till parkeringsplatser fortsatt är god.

Strategiska planen

Den strategiska planen (2012-2014) anger övergripande mål för kommunens verksamhet. Till den strategiska planen kopplas också tre hållbarhetsstrategier; Tillväxtstrategin, Folkhälsstrategin samt Miljö- och klimatstrategin. Dessa bygger på de tre begreppen ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. I de tre strategierna bryts de övergripande målen ned i delmål.

Några av de mål som anges i den strategiska planen och hållbarhetsstrategierna och berör aktuell detaljplan är:

- God planberedskap för bostäder (ca 500 bostäder per år) samt attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse.
- Karlstad ska utvecklas som Universitets- och studentstad. Studenter ska bli en målgrupp för tillväxt.

Planarbetsprogram

Kronoparken 1:24 är omnämnt i Planarbetsprogrammet som ett prioriterat projekt (prio 1).

Förutsättningar och planförslag

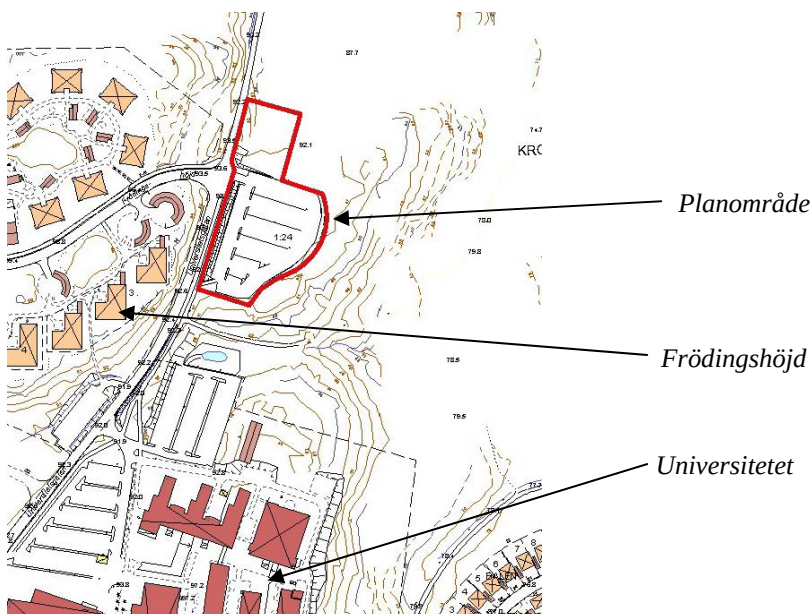
Bakgrund

Efter beslut i Teknik- och fastighetsnämnden den 20 juni 2012 ska detaljplanen för fastigheten Kronoparken 1:24 i Karlstad ändras, så att en del av fastigheten kan upplåtas till Stiftelsen Studentbostäder i Karlstad för bostadsbyggande. Stiftelsen har i uppdrag att tillhandahålla ett visst antal studentbostäder och efter försäljning av studentboendet Rosenborg inom Sommaro behövs bostadsinnehavet kompletteras.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Fastigheten Kronoparken 1:24 ägs av Karlstads kommun. Planområdet ligger i den östra delen av Kronoparken, norr om Karlstads Universitet. Ungefärligt avstånd till Kronoparkens centrum är 1,2 km och in till Karlstad centrum 7 km. Planområdet är ca 8785 m² stort och består av en grusad parkering och en liten del skog. Mitt för planområdet ligger Frödingshöjd.



Markanvändning

Marken används idag till parkering för Universitetets studenter och anställda och som närströvområde. Parkeringen är grusad och omringas av skog. Söder om planområdet har en damm anordnats för hantering av dagvatten.



Del av planområdet



Entrén in till motionsspåret söder om planområdet

Planförslag

En del av dagens parkeringsplatser kommer att ersättas med bostäder (**B**). I dagsläget avser bostäderna studentbostäder. Två olika byggrätter kommer att finnas med möjlighet att bygga fem (**V**) respektive åtta (**VIII**) våningar. Lägre byggnader placeras efter vägen medan högre byggnader placeras bakom dem vid skogskanten. För att begränsa exploateringen av marken har bestämmelser om utnyttjandegrad införts i plankartan. Största sammanlagda byggnadsarea i m² för huvudbyggnader anges (**e00**), komplementbyggnader medräknas ej. För byggrätten närmast vägen tillåts huvudbyggnader sammanlagt uppta 600 m². För byggrätten närmast skogskanten tillåts huvudbyggnader sammanlagt uppta 865 m². Byggrätterna möjliggör för fyra normalstora byggnader inom planområdet. I den norra delen av byggrätterna finns en 5 meter bred remsa med byggförbud (**::::**). Detta för att tillgodose en del av parkeringsbehovet på kvarteretsmarken. Planområdets västra del närmast vägen består av ett dike och en grönremsa. För att säkerställa att dessa får ligga kvar och att byggnaderna hamnar på ett bra avstånd från vägen har marken försetts med byggförbud (**::::**). På denna remsa får heller inte parkering anordnas (**ej parkering**). Planområdets norra del fortsätter att fungera som parkeringsyta med plats för ca 130 bilar. För att möjliggöra för fler parkeringsplatser när parkeringar försvinner till fördel för bostäder, har mark reserverats norr om planområdet (**P**). Reserverad mark beräknas kunna tillgodose runt 60 bilar och kommer endast att behöva anläggas om behov uppstår och parkering ej kan lösas på annat sätt. En minskning på 50 platser anses acceptabelt men alla platser som försvinner utöver det måste ordnas på annan plats. Reserverad parkeringsyta skapar en förlängning av befintlig parkeringsyta. För att inte in- och utfart ska ske på fler ställen än redan befintlig infart förses övrig mark intill Universitetsgatan med utfartsförbud (**⚡**).

Stadsbild och bebyggelse

Planområdet är i dagsläget obebyggt och ligger i en skogsdunge i slutet av Universitetsgatan, norr om Universitetet. Mitt för planområdet sträcker sig Frödingshöjd med en bebyggelse från början av 1990-talet. Byggnaderna närmast planområdet varierar mellan två till fem våningar, men då Frödingshöjd ligger på en höjd bidrar det till att bebyggelsen upplevs något högre än vad den egentligen är. Närliggande omgivning består förutom av bostäder och universitetet, även av skog, parkeringar och verksamheter.



Frödingshöjds bostadsområde

Planförslag

Kommande bebyggelse kan ses som en förlängning av Frödingshöjds bostadsområde. Närboende på Frödingshöjd kommer att ha utblickar över planområdet och vid anländande till universitetet via Sommargatan skulle tillkommande bebyggelse synas från vägen. Det är därför av vikt att bebyggelsen anpassas till befintlig struktur. För en trevligare upplevelse placeras något lägre byggnader, max fem våningar (V) närmast vägen och högre byggnader, max åtta våningar (VIII) bakom dem. Frödingshöjds läge på en kulle gör att något högre byggnader kan tillåtas på planområdet då bilden över området ändå skulle bli enhetlig.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Universitetets läge medför ett högt tryck på vägarna. Många tar bilen till Universitetet då skolan ligger en bit bort från Karlstads centrum. Planområdet nås enkelt med bil och vägen har ingen direkt genomfartstrafik. De som nyttjar vägen idag ska till Frödingshöjd, Alstern eller parkera på aktuell parkeringsyta. Vägen används även till busstrafik. Hastighetsbegränsningen är satt till 50 km i timmen.



Bil och busstrafik invid planområdet

Planförslag

Byggnande av fastighet Kronoparken 1:24 anses inte medföra betydande förändring av biltrafiken. Trafiken på Universitetsgatan kommer eventuellt att öka något men då planområdet ligger mycket nära universitetet uppmuntrar det till att förflytta sig till fots eller att använda cykeln.

Parkering

Dagens tillgång till parkeringar anses vara tillfredsställande för Universitetet. Parkering finns i dagsläget på sex ställen runt Universitetet. Alla parkeringar är avgiftsbelastade utom aktuellt planområde som är en gratisparkering. Planområdet kan ta uppemot 240 bilar. För att säkerställa parkeringsmöjligheterna för Universitetet måste nya parkeringsplatser möjliggöras när antalet minskar.



Nuvarande parkering

En reduktion på 50 platser anses vara acceptabelt. Byggnad kan tillkomma på planområdet om enbart 50 platser tas i anspråk. Vid ytterligare bebyggelse krävs att de parkeringsplatser som byggs bort ersätts med nya. Nya fastigheters parkeringsbehov löses inom den egna kvartersmarken eller via gemensam anläggning. Enligt en parkeringsutredning som gjorts över Flöjten på Kronoparken där det också kommer att byggas studentbostäder kan läsas att "Kollektivtrafik är mycket väl utbyggd liksom gång – och cykelvägnätet till Kronoparken, Universitetet och Karlstad centrum. Av denna anledning finns inga skäl för att kräva det högre intervallet enligt nu gällande parkeringsnorm, utan åtta parkeringsplatser per 1000 m² BTA bedöms vara fullt tillräckligt". Beskrivningen stämmer väl in på Kronoparken 1:24 och det lägre antalet parkeringsplatser bedöms vara lämpligt även här.

Planförslag

En del av parkeringsytan kommer fortsatt att fungera som parkering. Totalt bevaras ca 130 platser. För att säkerställa parkeringsbehovet när parkeringsplatser ersätts med bebyggelse reserveras ett 38x42 meter stort område, inklusive avsläntning av utfyllnadsmassor, norr om fastigheten för parkering (**P**) vid behov. Med undantag från en minskning med 50 platser ska varje parkeringsplats som försvinner därefter ersättas med en ny.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns det gott om i området. Från Karlstad centrum är det enkelt att ta sig till planområdet via gång eller cykel, utan att behöva använda sig av bilvägen. Kronoparkens centrum, Campus, Frödingshöjd och Välsvikens handelsområde kan också nås lättillgängligt och säkert utan transport på bilväg. Mellan planområdet och universitetet går en gång och cykelväg. Direkt belysning finns ej kvällstid men gång och cykelbanan får lite ljus från intilliggande bilvägs gatubelysning.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken till och från Universitetet är mycket god. Tre olika linjer (nr 1,2,3) trafikerar området. Från Karlstad centrum till Universitetet med buss nr 1 tar det ca 10 minuter. Linjen går var tionde minut under terminerna. Buss nr 1 passerar även planområdet och stannar ca 250 meter bort. Avståndet till universitetet är ca 200 meter så det går fort att ta sig till båda dessa hållplatser. Bra kollektivtrafik motiverar till att lämna bilen hemma och här hittas det mesta inom gång och cykelavstånd. Turtätheten är god likaså utbudet av hållplatser i området.

Mark

Planområdet är relativt plant och består av en stor grusyta och ett skogsparti. Marknivån ligger mellan + 93,2 och + 94,1 meter över havet (Karlstads höjdsystem RH 2000), det råder därav ingen översvämningsrisk i området. Runtomkring planområdet breder skog ut sig, bestående till stor del av barrskog.

Planförslag

Stor del av grusparkeringen kommer att hårdgöras när byggnader uppförs på marken. Detta leder till försämrad infiltration av dagvatten i området. För att lösa dagvattenhanteringen när marken hårdgörs ska vatten avledas till bäcken som rinner söder om planområdet och dagvatten fördröjas inom fastigheten (läs mer under dagvatten). Ett 38x42 meter stort skogsområde, inklusive avsläntning av utfyllnadsmassor reserveras för parkeringsplatser (**P**).

Geotekniska förhållanden

Planområdet består mestadels av berg och ett tunt jordtäckte. Det nordvästra hörnet av planområdet och den



Röd= Berg och tunt jordtäckte
Lila= Morän
Orange= Sand

sydligaste delen om området består av morän. I det sydöstra hörnet finns även sand.

Grönstruktur och växtlighet

Skogen kring parkeringen är inventerad av Skogsstyrelsen under hösten/vintern 2012/2013. På uppdrag från kommunen har Skogsstyrelsen inventera en del tätortsnära skogar med avseende på naturvärden och friluftsvärden och vilka skogar som skulle kunna lämpa sig som kommunala naturreservat. Skogen kring planområdet är ett av de områden som bedömts som skyddsvärt och som lämpar sig som naturreservat. Skogen beskrivs som ett fint granskogsområde med gamla grova träd. Den ses som unik med höga naturvärden och är nära klassad som nyckelbiotop. Påtaglig förekomst av död ved finns vilket betyder att arter som livnär sig på död ved trivs bra här. Exempel på arter som trivs här är ullticka, vedticka och gammelgranlav.

Planförslag

På grund av de höga naturvärden som finns i skogen kring planområdet ska inte mer mark än nödvändigt tas i anspråk. Parkeringsbehovet för Universitetet måste lösas när man bygger en del av parkeringsytan. Mark norr om planområdet har därför reserverats som en möjlighet för utbyggnad av parkeringsplatser (**P**). Området



Skog kring planområdet

är ca 38x42 meter stort, inklusive avsläntning av utfyllnadsmassor. Detta område har inventerats ytterligare och bedöms som något mindre skyddsvärt än skogen intill. Inom området växer det gammal granskog och skogen ingår i Skogsstyrelsens avgränsning av skyddsvärd skog. Höga naturvärden finns här men i just denna del finns inte särskilt mycket död ved, vilket gör värdena lite svagare jämfört med skogen lite längre österut där skogen är mer talldominerad samt mer rik på död ved, eller längre norrut där en fuktig svacka finns som också den är mer rik på död ved. Bedömningen är att området kan avvaras till fördel för parkeringar men att det ska ske med stor försiktighet. Upptäcks arter som är fridlysta genom artskyddsförordningen inom området krävs dispens från samma förordning för genomförandet.

Tekniska system

Befintliga ledningar för vatten, spillvatten och fjärrvärme finns i Universitetsgatan. Området ligger i dagsläget utanför befintligt verksamhetsområde för vatten och spillvatten men kommunen avser att utöka verksamhetsområdet för VA så att även planområdet omfattas. Karlstads Elnät AB:s befintliga infrastruktur avseende el- samt stads-nät finns i anslutning till fastigheten.

Planförslag

Verksamhetsområdet för vatten och spillvatten kommer att utökas så att planområdet ingår. Anslutningspunkter kommer att upprättas så att den nya bebyggelsen kan kopplas till befintliga system.

Dagvatten

Föreslagen detaljplan medför att hårdgjorda ytor (takytor och asfaltytor) kommer att anläggas inom planområdet vilket genererar snabb ytavrinning av dagvatten vid regn. I Universitetsgatan finns en dagvattenledning men denna ledning har inte kapacitet att avleda dagvatten från planområdet. Sydost om planområdet finns en liten bäck som avleder dagvatten från en dagvattendamm söder om planområdet. Bäck-

en tar hand om dagvatten från gator, parkeringsytor mm vid Universitetet. Planerat dagvattensystem klarar inte av att avleda ett så kallat extremregn. Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytvledas mot planområdets sydöstra gräns. För att påverka dagvattenhanteringen så lite som möjligt kan parkeringsytan som blir kvar och ev. tillkommande parkeringsyta vara infiltrerbar. Förslagsvis får parkeringen fortsätta att vara grusad.

Dagvattenföroreningar

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Vidare bör ytvatten från asfalterade fordonsytor avledas över gräsytor innan vidare avledning till dagvattenledning.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normala fall ligger dämningnivån ca 0,2 meter över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar man över denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämd, måste dräneringsvatten pumpas.

Planförslag

Dagvatten från planområdet kan avledas till bäcken i sydost. För att undvika erosionsproblem i bäcken och för att kompensera den snabba ytavrinningen från tak- och asfaltytor vid regn, ska dagvatten från planområdet fördröjas inom fastighet och avledas via ett nytt mindre meandrande dike från planområdet till bäcken.

För att erhålla erforderlig reduktion av dagvattenflödet måste flödet reduceras med 50 %. Detta innebär att fördröjningsmagasin måste anläggas inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska, en typ av öppet magasin är svackdiken. Vidare kan även så kallade ”gröna tak” med sedum anläggas som har en betydande magasineringseffekt. Magasinet eller magasinens storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takytor) som anläggs inom fastigheten. En 50 % flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 70 m³ per hektar hårdgjord yta. En bestämmelse har därför införts i plankartan, för flödesfördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjningsmagasin anläggas (**generell planbestämmelse**) motsvarande 70 m³ per 10 000 m² hårdgjord yta.

Störningar, hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inga misstankar om markföroreningar finns. Påträffas markföroreningar i området ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet, som är miljöförvaltningen.

Luftkvalitet

Trafikmättningsrapport från den 29 oktober 2013 visar på att årsdygnstrafiken (Ådt) förbi planområdet ligger på ca 1400 fordon.

Ett dokument om aktuella värden för luftföroreningar har sammanställts av Miljöförvaltningen den 13 augusti 2012, ”Mätningar av luftföroreningar i Karlstad 2011”. Resultatet visar att Sundstavägen vars Ådt ligger på ca 4900 fordon klarar alla miljö kvalitetsnormer. Även miljö kvalitetsmålet Frisk luft nås angående PM10 och ligger på gränsen till att klara No2 och bensen. Aktuellt planområde och dess läge intill skogen och med en årsdygnstrafik betydligt lägre än Sundstavägen anses därför klara både miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och miljö kvalitetsmålet frisk luft.

Trafikbuller

Planområdet ligger intill skogen och passeras av bilar och bussar som ska till Frödingshöjd, Alstern eller parkera på aktuellt planområde. Vägen är ingen genomfartsväg. Trafikmättningsrapport från den 29 oktober 2013 visar på att årsdygnstrafiken (Ådt) förbi planområdet ligger på ca 1400 fordon.

Beräkningar angående vägtrafikbullret har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, den 1 november 2013. Resultatet visar att ekvivalent ljudnivå vid byggrätt ligger på 54 dB(A) och att maxnivån hamnar på 78 dB(A).

Vid nybyggnad av bostäder och trafikinfrastruktur används 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad som riktvärde och ska helst inte överskridas. Det värdet klaras. Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad är satt till 70 dB(A). Det värdet klaras inte ut mot Universitetsgatan, varför uteplats bör anordnas bakom tillkommande bebyggelse för att skapa en god utemiljö. Sedan sommaren (1 juli) 2013 drivs karlstadsbuss med biogas vilket betyder att bussarna blivit betydligt tystare. Hänsyn till detta har inte tagits i beräkningen av vägtrafikbuller.

Planföreslag

För att klara riktvärdet vid uteplats finns en bestämmelse om att maximal trafikbullernivå vid uteplats inte får överskrida 70 dB(A) (**m**).

Folkhälsa

Trygghet

Planområdet ligger nära både universitetet och Frödingshöjd vilket gör att det redan idag finns en aktivitet i närområdena. Vägen intill planområdet är belyst och det finns en separat gång och cykelväg. När planområdet bebyggs ökar aktiviteten i området ytterligare och fler kommer att röra sig mellan de olika områdena. Planområdet består idag av parkeringsplatser vilket betyder att området ofta är folktomt, förutom när folk hämtar eller parkerar bilen. Kvällstid är det ej tillåtet att parkera och parkeringen är därmed tom. Bebyggs parkeringen med bostäder bidrar det till att planområdet blir befolkat och också mera upplyst. Trygghetskänslan ökar därmed.

Jämställdhet/Barnperspektiv

Området ligger relativt centralt på kronoparken med bra tillgång till kommunikation och service. Närheten till busshållsplatser, vårdcentral, restaurang, dagligvaruhandel, motionscentral mm inom gång- och cykelavstånd skapar goda förutsättningar för män och kvinnor att leva ett jämställt liv. Dagens och lägre grundskola finns i närområdet och universitet ligger knappa 3 min bort. Planområdet ligger precis intill skogen som rekreationsområde med fina motionsspår. Lekplats, fotbollsplaner, beachvolleyplaner mm hittas även inom gångavstånd. Välsvikens handelsområde och Karlstad centrum kan enkelt nås med cykel eller via buss.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnads-karta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta exploateringsavtal med exploatören, upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Teknik och fastighetsförvaltningen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark.

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen. Teknik och fastighetsförvaltningen skriver i sin tur avtal med exploatör.

Anmälan och tillstånd

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig enligt miljöbalken och ska anmälas till miljönämnden innan schakt inom områden påbörjas.

Innan arbete som innebär grävning, mm sker ska anmälan göras av ansvarig till miljönämnden som tillsynsmyndighet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Successiv fastighetsbildning kan ske inom planområdet i samband med att området bebyggs. Tillkommande parkeringsyta (norra delen) regleras till restfastigheten Kronoparken 1:24 och bildar en fastighet för parkeringsändamål.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Bildande av gemensamhetsanläggningar eller samfällighet rekommenderas för parkeringsplatser, grönytor och eventuella gång-och cykelvägar inom bostadsfastigheten. Det är dock en svårighet att hantera dessa tillsammans med succesiv fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören bekostar även fastighetsbildning och anläggande av parkeringsplatser.

Avgifter

Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift betalas enligt planarbetsavtal, planavgift ska inte tas ut för byggande i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Teleledningar och uppvärmning

Karlstads Elnät AB:s befintliga infrastruktur avseende el- samt stads-nät finns i anslutning till fastigheten. Likaså finns fjärrvärmeledningar intill planområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar anslutningar till dessa.

VSD-ledningar

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Universitetsgatan. Anslutningspunkter kommer att upprättas av Teknik och fastighetsförvaltningen så att den nya bebyggelsen kan kopplas till befintliga system. I Universitetsgatan finns även en dagvattenledning men denna ledning har inte kapacitet att avleda dagvatten från planområdet. Dagvattnet ska därför fördröjas inom fastigheten och avledas via ett nytt mindre meandrande dike från planområdet till bäcken i sydost.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

Vid utförande av anläggningar för fördröjning av dagvatten, utjämning av flöden eller avskiljning av föroreningar så skall detta enligt miljöbalken anmälas till miljönämnden såsom tillsynsmyndighet.

Parkering

En del av parkeringsytan kommer fortsatt att fungera som parkering. För att säkerställa parkeringsbehovet har mark norr om planområdet reserverats för utbyggnad av fler parkeringsplatser. Utbyggnad kan ske vid ett tillfälle eller etappvis i samband med att planområdet bebyggs. 50 parkeringsplatser kan tas i anspråk utan att ersättningskrav finns. Det betyder att byggnad som ej tar mer än 50 platser i anspråk kan byggas utan att nya parkeringsplatser behöver anordnas. De parkeringsplatser som försvinner utöver första byggnaden (50 platser) ska ersättas så att universitetets parkeringsmöjligheter ej försämras. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggande av parkeringsplatser. Den egna fastighetens parkeringsbehov löses inom den egna fastigheten eller på en gemensam anläggning.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i februari 2013. 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 parkeringsbehovet och dagvattenhanteringen.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, 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

För att kunna möjliggöra för bostäder på parkeringsytan måste de parkeringsplatser som försvinner utöver 50 platser ersättas. Mark norr om planområdet måste därför reserveras för parkeringar när planområdet bebyggs. Skogen kring området är inventerad av Skogsstyrelsen och är utav dem bedömd som skyddsvärd och lämpad som naturreservat. Skogen beskrivs som ett fint granskogsområde med gamla grova träd. Konsekvensen av detaljplaneförslaget är att en del av skogen kan komma att behöva tas ned när fler parkeringsplatser anordnas. Den nya parkeringsytan kommer att bli en förlängning av befintlig parkeringsyta. Tillkommande parkeringsyta kommer att bli ca 38 x 42 meter inklusive avsläntning av utfyllnadsmassor. Olika intressen finns i detta område och det är viktigt att ta hänsyn till skogen samtidigt som Universitetet och dess utveckling är viktig för staden och efterfrågan på studentbostäder ökar. Med anledning av att de parkeringsplatser som tas i anspråk ska ersättas och den värdefulla skogen runtomkring, har enbart en del av parkeringen planlagts för bostäder. Ca 130 platser kommer att bevaras och behöver inte ersättas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Sociala konsekvenser

Förändringen innebär att parkeringsyta övergår till bostadsändamål. Parkeringen nyttjas idag av både anställda och studerande vid Universitetet. Parkeringen utnyttjas flitigt då den är enda avgiftsfria parkeringen i området. Parkeringsbehovet är stort vid universitetet och en stor förlust av parkeringar är inte önskvärt. Parkeringsytan har tidigare beviljat parkering nattetid men efter viss förstörelse har parkeringstiden begränsats till 05.00- 22.00. Parkeringen gränsar till skog i norr, öster och i söder. Mitt för parkeringen ligger Frödingshöjds bostadsområde. På grund av parkeringsförbudet nattetid och skogens omringande är det en tom plats på kvällen. Vid byggande av bostäder skulle fler människor vistas i området vilket är bra för upplevelsen av trygghet. Vägen från skolan till Frödingshöjd skulle bli mer befolkad och troligtvis mer upplyst. Efterfrågan på studentbostäder är stor och läget nära universitetet anses attraktivt. Servis som gym, vårdcentral och kiosk nås inom fem

minuter. Eftersom det finns krav på att de parkeringsplatser som försvinner utöver 50 platser ska ersättas bedöms inte genomförandet av planförslaget medföra negativa konsekvenser för allmänheten. Istället skulle bostäder på platsen bidra till att minska bostadsbristen och öka tryggheten i området.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.