



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
del av Glasberget 19
inom Herrhagen, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780-12-P2014/01

Upprättad SBNau: 2013-10-16 §2
Antagen SBN: 2013-12-11 §12
Laga kraft: 2014-01-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte & huvuddrag	3
Genomförandetid	3
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	3
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar och planförslag	7
Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Stadsbild	8
Bebyggelse	8
Gator och trafik	10
Mark & natur	12
Teknisk försörjning	13
Störningar, hälsa och säkerhet	14
Folkhälsa	16
Genomförande	17
Ansvarsfördelning för genomförande	17
Huvudmannaskap för allmän plats	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	18
Miljökonsekvenser	19
Sociala konsekvenser	20
Ekonomiska konsekvenser	21

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen för detaljplan för del av Glasberget 19 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 parantes).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförande- och konsekvensbeskrivning

Planens syfte & huvuddrag

Planen innefattar del av fastigheten Glasberget 19 inom Herrhagen, Karlstads kommun. Planen syftar till att skapa byggrätt inom kvartersmark för bostadsändamål för uppförande av tre bostadshus, likt de nordväst om planområdet längs Strandvägen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum planen vinner laga kraft.

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

Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Daniel Nordholm, SBK Värmland AB och Karolina Norlin, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljöförvaltningen och Karlstadsregionens räddningstjänstförbund.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Vissa större sammanhängande områden i landet är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena i området. Ett sådant område är *Vänern med öar och strandområden*. Inom detta ska enligt miljöbalken turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Områden med geografiska hushållningsbestämmelser utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Strandskydd

Planområdet ligger i närheten av Inre hamn men omfattas idag inte av strandskydds-förordnande då marken redan är planlagd. I samband med att en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet automatiskt och särskilda skäl för upphävande av strandskyddet behöver anges.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP) utpekas inte planområdet särskilt. Generellt talar översiktsplanen om fyra stadsbyggnadsprinciper som ska säkerställa Karlstads bebyggelseutveckling.

Dessa fyra principer är:

- ☐ Ökad Väner- och vattenkontakt
- ☐ Planera med översvämningshänsyn
- ☐ Planering för ett balanserat transportsystem – rätt färdmedel till rätt resa
- ☐ Förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden

För det aktuella detaljplaneområdet är samtliga principer aktuella och bedöms på en övergripande nivå främjas av planen.

I översiktsplanens utbyggnadsinriktning ligger detaljplanen inom område för förtätningsområde. Med förtätning menas att bygga på lucktomter, parkeringsplatser, vägområden och så vidare. I ÖP framgår bl a att "Förtätning bidrar till en hållbar utveckling om det sker på rätt sätt. Förtätning och omvandling av gråtor är eftersträvt så länge inte viktiga grönområden tas i anspråk" Vidare står att läsa i ÖP att "I Karlstad förordas förtätning i lägen som ökar förutsättningarna för hållbart resande och energiutnyttjande".

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Visionen och den strategiska planen

Kommunens vision, den strategiska planen samt värdegrunden utgör tillsammans kommunens styrmodell. Visionen - Livskvalitet Karlstad 100 000 - anger riktningen för kommunens utveckling. Som en del av visionen finns fyra ledstjärnor: en attraktiv stad som växer, en stad för alla, den goda gröna staden och en kommun i gott skick. Kommunens värdegrund fungerar som en kompass för hur den kommunala verksamheten ska utföra arbetet. Den är gemensam i alla verksamheter och bidrar till att stärka koncernen Karlstads kommun. Den är hållbar över tid och är utgångspunkten för de tjänster och den service vi erbjuder medborgarna. Kärnan i värdegrunden är:

- Vi är till för Karlstadsborna.
- Vi ser framåt och utvecklar vår verksamhet.
- Vi genomför vårt uppdrag med engagemang.
- Vi är en kommun i gott skick.
- Vi når goda resultat.

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.
- **folkhälsostategin** - i folkhälsostategin finns ett särskilt avsnitt om hälsosam samhällsplanering. Där framgår följande: Insatsområdet hälsosam samhällsplanering handlar om vår närmiljö, den fysiska utformningen och dess påverkan på vår hälsa. Hur vi med hjälp av stödjande närmiljöer kan uppmuntra människor till rörelse (promenader, att gå eller cykla mm) och stärka förutsättningarna för goda sociala relationer och integration i våra bostadsområden. Närhet, tillgänglighet och användbarhet är nyckelord för miljöer som möjliggör och stimulerar till aktiva transporter och fysisk aktivitet. Av de tre faktorerna är det framförallt användbarheten som är viktigt för att stimulera till fysisk aktivitet.
- **miljö- och klimatstrategin** - är det samlade styrdokumentet inom miljöområdet. I strategin finns fem insatsområden där de nationella miljömål som har främsta påverkan ingår och där miljöpåverkan är som störst.

1. Klimat och luft
2. Vatten
3. Natur och biologisk mångfald
4. Mark, byggande och boende
5. Internt miljöarbete

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision och strategier.

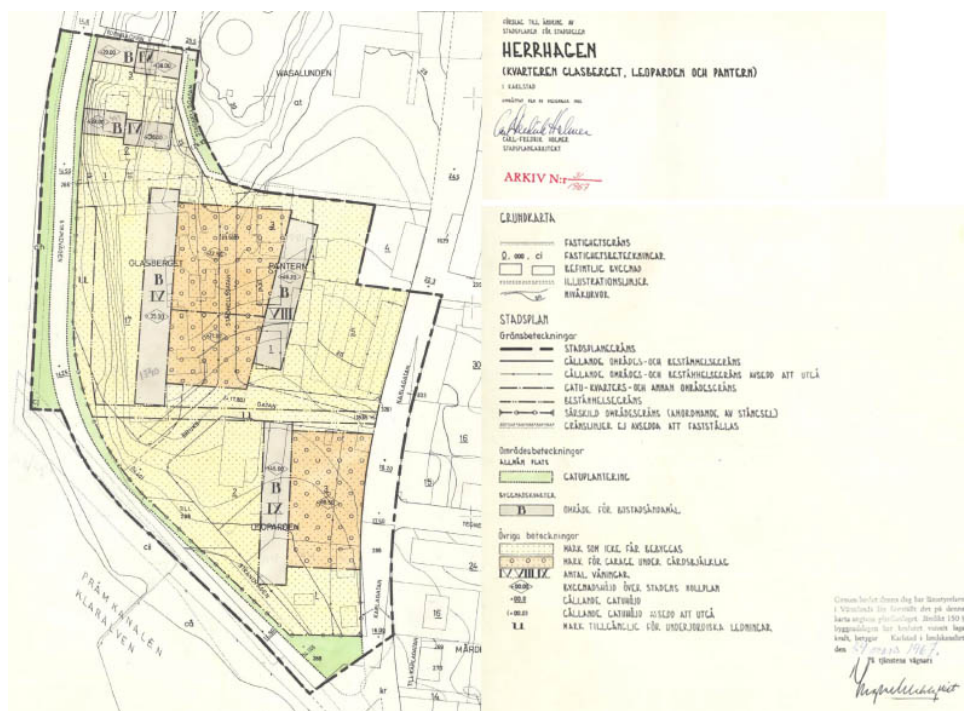
Planarbetsprogram

Denna detaljplan finns inte med i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2013-2014 över prioriterade planer och projekt. Detta då denna planidé framkom efter programmets färdigställande och antagande. I planarbetsprogrammet diskuteras sådana planer;

"Utöver ovanstående måste det alltid finnas en beredskap för planläggning som behövs som "smörjmedel" i samhällsbyggandet. Sådana planer är ofta kopplade till konkreta projekt, där en planändring behövs som grund för ett angeläget bygglov. De är ofta svåra att förutsäga, och därför inte möjliga att precisera i den övergripande prioriteringen av kommunens planarbete".

Gällande detaljplan

För planområdet gäller i huvudsak ”Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Herrhagen – Kvarteren Glasberget, Leoparden och Pantern”, fastställd 29 mars 1967 (se bild nedan). I denna plan anges markanvändning för bostadsändamål, men mark som ej får bebyggas (prickmark).



I övrigt berörs ytterligare två detaljplaner av planändringen, men till en begränsad del. De planerna är ”Detaljplan för del av Glasberget – sopgård och komplementbyggnader”, laga kraft 1999-03-04. Denna plan ger möjlighet till utökad byggrätt för komplementbyggnader och säkerställer planmässig rättighet till underjordiska ledningar i fastighetens norra del. ”Detaljplan för del av Glasberget inom Herrhagen”, laga kraft 2000-07-17, ger byggrätter för bostäder utmed Strandvägen. Den del som berör föreliggande detaljplan är, i den sydvästra delen av Glasberget 19, säkerställande av planmässig rättighet till underjordiska ledningar samt en gångväg till boende längre upp på höjden.

Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastigheten Glasberget 19 berörs av fastighetsindelningsbestämmelser (före detta tomtindelning) för del av kvarteret Glasberget, med beslutsdatum 1968-04-19 (Lantmäteriets aktnummer 1780K-49/1968). Bestämmelserna fyller inte längre någon funktion.

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden 2013-03-20 §10, och uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för del av Glasberget 19.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Fastighetsägaren till Glasberget 19, Fastighets AB L E Lundberg har inkommit till Karlstads kommun med begäran om planbesked för uppförande av tre nya bostadshus i två våningar, likt de nordväst om planområdet. Projektet inrymmer 18 lägenheter i ett attraktivt, vatten- och stadsnära läge med god tillgänglighet med gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet, som ligger inom stadsdelen Herrhagen på ett nära avstånd till Karlstad centrum, omfattar knappt 2 600 kvm av fastigheten Glasberget 19. Marken är idag obebyggd, och gräsbevuxen. Väster om planområdet inom Tyggårdsviken och söder om planområdet, inom Kv. Kanoten m fl, pågår planering/genomförande av stadsomvandlingsprojekt/förtätningsprojekt och nya stadsdelar växer successivt fram.

Inom Herrhagen finns bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus med både hyresrätts- och bostadsrättsupplåtelseformer. Omkringliggande bebyggelse varierar i höjd mellan två till nio våningar, med den lägre bebyggelsen mot Pråmkanalen/Inre hamn och ökandes i våningsantal med topografin på Herrhagen.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Fastighets AB LE Lundberg.

Markanvändning

Markanvändningen i gällande detaljplan är bostadsändamål, men den aktuella delen av fastigheten som inryms i denna detaljplan får enligt den nu gällande planen ej bebyggas. Den pågående markanvändningen är friytor till bostadshuset inom Glasberget 19, och området används momentant av boende.



Ovan: Snedbild över planområdet med omnejd.

Copyright ©2010 BlomPictometry

Planförslag

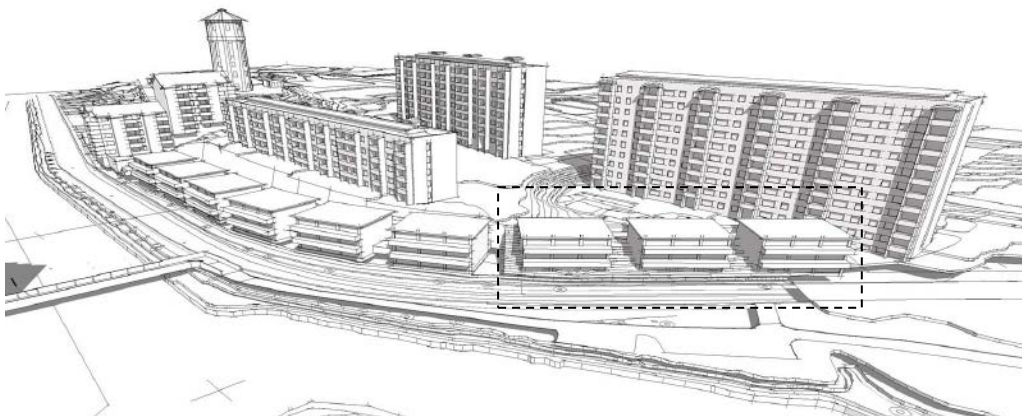
Planen anger fortsatt markanvändning för bostadsändamål (B).

Stadsbild

Platsen upplevs idag inte av de flesta som passerar längs Strandvägen, då platsen är avskild från gatan med vegetation, som sommartid överstiger två meter och därmed inskränker möjligheter till inblickar. I ett övergripande perspektiv, sett till hela stadsdelen, är platsen en obebyggd del av stadsstrukturen, vilken skulle kännas naturlig att förtäta med ny bebyggelse.

Planförslag

Ett genomförande av planen skulle ge upplevelsen av stadsdelen, sett från Strandvägen, en kontinuitet och stringens och vattenrummet i Inre Hamn/Pråmkanalen en tydlig vägg mot öster/norr.



Ovan: Illustration av planerad bebyggelse (streckad linje) och dess förhållande till befintlig.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Inom Glasberget 19 finns idag ett bostadshus i nio våningar (samt källar- och suterrängvåning) inrymmande 114 lägenheter (13 st 1:or, 18 st 2:or, 86 st 3:or). Byggnaden omfattar ca 8400 m² BTA lägenhetsyta.

Planförslag

Planen ger möjlighet att bebygga marken med tre bostadshus i två våningar (II) för totalt 18 lägenheter. Planen begränsar utöver våningsantal inte byggrätten vidare genom



Ovan: Situationsplan, planförslag. Arkitekt: Dan-Anders Persson, Mondo Arkitekter.

ra bestämmelser än utformningsbestämmelse (f₁), se vidare under byggnadskultur och

gestaltning. Varje byggnadskropp ska innehålla tre lägenheter (2 r o k) per våningsplan och entrémöjlighet via entré från gårdsplan alternativt loftgång.

Placering och utformning

Planförslag

Planen anvisar ett område mot Strandvägen där bostadshus får uppföras och där viss justeringsmån finns inför projekteringen avseende placering. Det begränsade utrymmet, planbestämmelsen f_1 (se nedan) samt begränsningen i våningsantal (**II**) gör att vidare reglering av placering och utformning inte bedöms erfordras. Lägenheterna planeras uppföras med inglasad balkong mot Strandvägen och Inre Hamn, likt byggnaderna inom Glasberget 29.

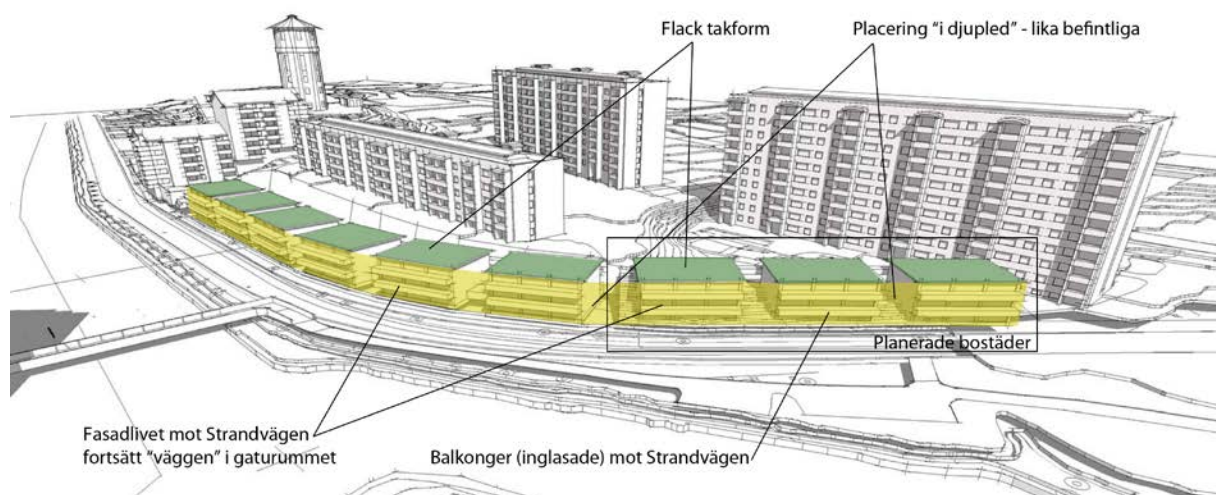
Gården, som blir gemensam mellan befintligt och planerade bostadshus, ska inrymma möjlighet till lek och rekreation men också ge möjlighet att uppföra enklare byggnader/skärmatak för cykelparkering, förråd och gemensam uteplats under tak. Denna möjlighet ges genom planbestämmelserna (**lek**) (**++++**). Högst 20% av denna mark för cykelparkering, förråd och gemensam uteplats får bebyggas (**e120**). Övrig mark ska vara friyt för lek m m.

Byggnadskultur och gestaltning

Fastighetsägaren har för avsikt att fullfölja den bebyggelse som idag finns uppförd längs Strandvägens kurva – mitt för höghuset inom Tyggårdsviken – en bebyggelse för bostadsändamål i två våningsplan.

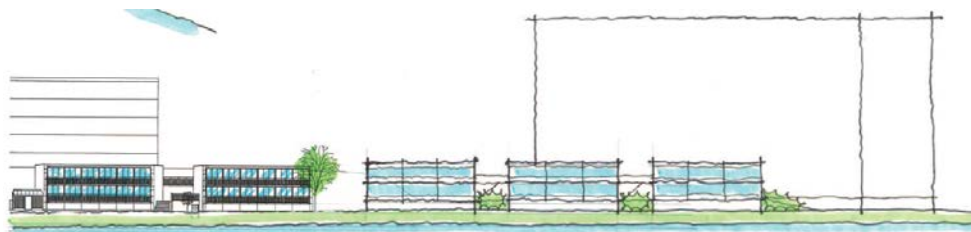
Planförslag

En planbestämmelse (f_1) införs som föreskriver att tre nya byggnadskroppar ska uppföras i huvudsaklig överensstämmelse med bebyggelsen inom Glasberget 29 med avseende på utformning, omfattning och utseende. Nedanstående illustrationer visar på de viktigaste aspekterna med denna planbestämmelse.



Ovan: Illustration av de viktiga principerna för f_1 -bestämmelsen

Den största skillnaden mellan de befintliga och de planerade bostäderna är höjden på byggnaderna, vilka i denna plan kommer att bli något högre än de befintliga (ca 30-50 cm för färdigt golv samt 20-30 cm i konstruktionshöjd – preliminära siffror). Detta kan dock vara positivt med hänsyn till översvämningsrisk. Exakt höjd fastställs i samband med projektering och redovisas i bygglovansökan. Skillnaden i höjd beror på att de nya bostäderna behöver anpassas till marknivån på gården inom Glasberget 19. Att sänka denna nivå för mycket skulle kunna inverka negativt på möjligheterna att utforma de gemensamma ytorna på ett så bra sätt som möjligt.



Ovan: Vy mot Strandvägen. Arkitekt: Dan-Anders Persson, Mondo Arkitekter.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet inrymmer ingen service idag. Stadens utbud av offentlig och kommersiell service finns inom närområdet (Herrhagen, Haga, Tingvallastaden) inom ca 1 km radie från planområdet.

Planförslag

Planen skapar inga byggrätter för någon form av service.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns en gångbana på östra sidan längs hela Strandvägen, men ingen separerad cykelbana. På den södra sidan av Strandvägen finns en separerad gång- och cykelbana som går från bron (till Tyggårdsviken) till kv Vågmästaren, och där byter sida och går längs den norra sidan av Strandvägen mot Hammaröleden.

Området är relativt väl försörjt med gång- och cykeltrafiklösningar och det är möjligt att ta sig säkert från planområdet till centrum eller vidare till exempelvis Hammarö.

I gällande detaljplan från år 2000, som huvudsakligen omfattar de befintliga tvåvåningshusen längs Strandvägen, finns en gång- och cykelpassage inritad från Strandvägen till fastigheten Glasberget 24, som delvis berör fastigheten Glasberget 19. Denna passage har inte genomförts.

Planförslag

En ny passage för gångtrafik (där cyklar kan ledas) tas med i planen, i planområdets västra del, vid gränsen mot fastigheten Glasberget 29 (**gång**). Passagen kommer att anläggas i form av trappor, med ett vilplan vid entréplanet för de planerade lägenheterna, och vidare upp mot Glasberget 24. Denna passage syftar till att försörja boende inom Glasberget 24 och 19 med en gen kontakt med Strandvägen.

Planen innebär i övrigt inga förändringar från nuläget.

Parkering och angöring

På norra sidan Strandvägen är det förbud mot parkering invid planområdet. På södra sidan Strandvägen är det tillåten parkering, 24 h, men med städdagsförbud varannan fredag. Det är idag möjligt att angöra fastigheten med bil, flyttbil etc via Karlagatan och Strandvägen. Huvudinfart till fastigheten är via Karlagatan.

Parkeringsplatser för befintligt bostadshus finns på den östra delen av fastigheten, mot Karlagatan, där även in- och utfart samt gästparkering finns. Till befintlig byggnad finns idag 102 parkeringsplatser samt fem mc-parkeringsplatser fördelade mellan parkeringsgarage samt parkeringsdäck.

Gällande parkeringsnorm säger att det för 1000 kvm bostadsyta ska anordnas mellan 8-10 parkeringsplatser, utanför Tingvallastaden. Där det är bra förbindelser med kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik kan den lägre siffran tillämpas. Det pågår för närvarande en översyn av parkeringsnormen.

Befintligt bostadshus omfattar 8389 kvm BTA lägenhetsyta samt 104 kvm lokalyta. Omräknat med gällande parkeringsnorm ger det ett parkeringsbehov för befintligt bostadshus med 69 (67,2 (bostäder)+1,35 (lokal)) – 86 (84 (bostäder)+1,35 (lokal)) parkeringsplatser. Det finns idag ett antal platser vakanta/uthyrda till externa hyresgäster i

både garage och parkeringsdäck, och har så enligt fastighetsägarens anteckningar funnits sedan överskådlig tid tillbaka. Befintlig parkeringsanläggning är således något överdimensionerad för befintligt bostadshus behov.

Inom fastigheten Glasberget 19 finns 190 stycken cykelparkeringsplatser varav 82 stycken under skärmtak/cykelställ utomhus och 102 stycken i cykelförråd.

Planförslag

De planerade bostäderna ska inte ha en separat entré/infart för biltrafik, utan ska angoras via befintlig infart från Karlagatan, där även parkering ska lösas. Tillfällig angöring för taxi, färdtjänst, flyttbil etc kan, liksom idag, fortsatt ske även från Strandvägen.

Planförslaget syftar till att skapa möjlighet till uppförande av ytterligare tre bostadshus, likt de inom Glasberget 29. Den totala bruttoarean för projektet inom Glasberget 19 bedöms till drygt 1500 kvm (18 lägenheter inkl balkong ger ca 1350 kvm, samt tillkommande ytor för loftgång/skärmtak ger 90 kvm*2, vilket ger en sammanlagd yta på ca 1530 kvm). Detta ger ett parkeringsbehov på 12-15 parkeringsplatser (beroende på om 8 eller 10 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) används). Bedömningen bör dock, för aktuell fastighet med dess centrala läge i stadsstrukturen, vara 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. (OBS! Endast räkneexempel – faktiska ytor kan avvika från exemplet ovan)

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna avses lösas genom del i befintlig parkeringsanläggning, där kapacitet bedöms finnas som kan tillgodose, både befintligt och nya bostadshus, behov av parkeringsplatser.

Nuvarande parkeringsnorm, godkänd av Byggnadsnämnden 2000-06-20, behandlar inte cykelparkering. De nya lägenheterna kommer att behöva klara cykelparkering enligt tankegångarna kring ny parkeringsnorm för cykel. Det kan röra sig om grovt räknat ca två cykelparkeringsplatser per lägenhet både inomhus såväl som utomhus. Detta kan för detta projekt klaras inomhus genom omdisponering av lediga lokaler inom befintlig fastighet och utomhus genom nyanläggning av cykelparkeringsplatser/ytor för de nya lägenheterna. Vid prövning av lov för ny bostadsbebyggelse ska cykelparkeringsfrågan särskilt belysas och prövas i enlighet med arbetet med ny parkeringsnorm.

Kollektivtrafik

Strandvägen är idag inte trafikerad med linjebustrafik. Karlagatan, öster om planområdet, är trafikerad med Karlstadsbuss linje 8. Ca 700 meter gångväg väster om planområdet, längs Trädgårdsgatan finns hållplats för busslinje 12, och ca 1,2 km väster om planområdet finns Karlstad C med järnvägstrafik till bl a Stockholm, Oslo och Göteborg.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Biltrafik och gatumiljö

Strandvägen är trafikerad med ca 1800 fordon per årsmedeldygn, med en andel tung trafik understigande 5%, som kan vara så låg som 2%, då det inte finns några målpunkter längs sträckan samt avsaknad av busstrafik. Hastigheten är skyltad till 50 km/h. Det har varit kommunens ambition att styra över trafik från Karlagatan till Strandvägen (bl a genom införande av 30 km/h på Karlagatan), vilket förklarar trafikökningen på Strandvägen från ca 900 fordon/åmd år 2000 till dagens siffror.

Tillfart till planområdet ska ske via Karlagatan och befintlig angöring till p-däck och garage.

I trafikplanen förs ett resonemang om att trafiken i Karlstad generellt förväntas öka framöver i takt med befolkningsökningen. Detta innebär alltså en ökning av biltrafik, men med en förändrad färdmedelsfördelning (mer gc och kollektivt och mindre bil) kan ökningen avseende bil hållas nere något.

Området runt planområdet kan påverkas av utvecklingen inom kv Kanoten men även Katrineberg m fl. Trafiksystemet är idag överlag hårt belastat och behöver ”avlast-

ning”. Det konstaterades i planarbetet för Kanoten att trafik riskerar att ”spilla över” från Packhusgatan till bl a Strandvägen om för begränsande utformning väljs på Packhusgatan. Genom att bygga en bro över den västra älvgrenen (och Södra ringleden) samt åtgärder på bl a Hamngatan (ombyggnation till stadsgata) skulle situationen förbättras avsevärt.

När det gäller framtida trafik på Strandvägen finns en risk att denna kan öka något, men att ökningen inte befaras bli så hög som man såg i arbetet med Kanoten och Packhusgatan, utan kanske mer i linje med den generella trafikökningen. Detta på grund av att en utveckling enligt de ”värsta scenarierna” i arbetet med detaljplanen för kv Kanoten m fl, inte bedöms realistiska.

Planförslag

Utfartsförbud införs i detaljplanen mot Strandvägen (**streckad linje med cirklar**). Planförslaget innebär i övrigt inte någon förändring mot idag avseende trafikföringen.

Mark & natur

Marken inom planområdet utgörs av gräs- och buskbevuxen utfyllnadsmark och är beläget på nivåer mellan ca +47,5 till +52,5 (RH2000). De högsta nivåerna är belägna i områdets nordvästra delar.

Söder om planområdet finns ett parkliknande grönområde som avgränsas mot Inre Hamn och kv Vågmästaren.



Ovan: Grönområdet söder om planområdet.

Planförslag

Mark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, och andelen hårdgjort mark kommer att öka. De gemensamma ytorna kommer i samband med byggnation av nya bostäder, att ses över och förbättras (se vidare under rubriken ”Lek och rekreation”).

Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskyddsförordnande. I samband med att detaljplanen ändras återinträder strandskyddet. För att upphäva strandskyddet krävs särskilt skäl.

Planförslag

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom planområdet är att marken närmast strandlinjen är väl avskild av en större allmän väg (Strandvägen). En generell planbestämmelse införs på plankartan för all (kvarter)mark inom planområdet att strandskyddet är upphävt.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts för området (PM Geoteknik, Karlstad Glasberget, Sweco 2013-01-14). I denna utredning framgår att ”Överst återfinns fyllning med mer än 2,0 m mäktighet och med varierande sammansättning och fasthet. Fyllningen utgörs av mulljord, siltig sand, tegel etc. Härunder består naturligt lagrad jord huvudsakligen av fast till mycket fast lagrad friktionsjord, siltig sandig morän, på berg. I den södra delen av området bedöms utgående

från sonderingar att ett lager bestående av sand och/eller silt med en mäktighet av ca 1 à 2 m förekommer direkt under fyllningen.”

Vidare sägs om sättningar och grundläggning att: *”Endast försumbara sättningar kommer att utvecklas i naturligt lagrad friktionsjord för planerade bostadshus/.../ Planerade bostadshus kan grundläggas ytligt i fast ostörd naturligt lagrad jord. Grundläggning ska utföras väl-dränerad och frostfritt.”*

Mot bakgrund av ovanstående bedöms inga allvarliga hinder för planens genomförande föreligga.

Planförslag

Mot bakgrund av ovanstående bedöms inga allvarliga hinder för planens genomförande föreligga.

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. Tekniskt utförande av byggnader så att gränsvärdet för radon inte överskrids säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR).

Planförslag

För mark inom ”normalriskområden” gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras från att tränga in i byggnaden, särskilt vid håltagningar i golv för genomföringar och dylikt. Hantering av gränsvärdet för radon hanteras i enlighet med BBR.

Lek och rekreation

Planområdet utgörs av gräsbeväxta friytor tillhörande Glasberget 19. En mindre lekpark finns anlagd inne på gården. Höjdskillnaderna gör att gården med fördel kan nyttjas av mindre barn vintertid för till exempel pulkalek.

Grönområdet söder om planområdet inrymmer parkbänkar och picnicbord.

Planförslag

I samband med byggnation av nya bostäder kommer gården att omgestaltas. Planen ger möjlighet till att bygga nya cykelparkeringsplatser under skärmtak, gemensam uteplats samt nya planteringszoner för blommor. Att säkerställa att förutsättningar för lek och rekreation finns i nära anslutning till boendemiljön är en viktig aspekt ur bl a folkhälso- och barnperspektiv. En planbestämmelse (**lek**) införs därför – lekplats och gemensam gård ska anordnas. Utformningen av gården kommer att fastställas i ett senare skede.

Teknisk försörjning

Vatten

Kapacitet finns i dricksvattenledningsnätet invid och fram till planområdet. Anslutningspunkt finns idag i fastighetens nordöstra del (mot Karlagatan).

Planförslag

Befintlig servis för vatten kan användas alternativt kan en kompletterande servis erhållas från Strandvägen.

Spillvatten

Spillvattenledningsnätet är hårt belastat invid planområdet, som på många andra ställen i staden. Dagvatten (regnvatten) kan på sikt saneras bort för att frilägga mer kapacitet till det verkliga ändamålet (spillvatten).

Breddningar finns i området bl a en punkt väster om Vågmästaren.

Planförslag

Spillvatten från föreslagen exploatering kan med fördel avledas via befintlig servis och befintlig huvudledning för spillvatten i Strandvägen, till Haga pumpstation och vidare till Sjöstads reningsverk. Kompletteringen med knappt 20 lägenheter bedöms generera ett ringa tillskottsflöde med spillvatten i huvudledningen i Strandvägen.

Dagvatten

Fastigheten Glasberget 19 är idag påkopplad på dagvattenledningsnätet, med servis mot Strandvägen, där dagvattnet leds vidare söderut mot Inre Hamn.

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 projekteringskedet väger in detta som en naturlig del i skapandeprocessen.

Befintligt dagvattensystem är inte dimensionerat för att klara av så kallade extremregn, regn med återkomst upptill 100-år. Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytvledas mot Strandvägen och vidare mot kanalen.

Planförslag

Planområdet kommer till viss del att hårdgöras (ca 40%), medan övrig mark fortsatt i huvudsak kommer att medge viss fördröjning och infiltration.

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Hur detta kommer att lösas fastställs i projekteringen. Exempel på fördröjning av vatten är grönytor, sedumtak och magasin. Taken på de nya byggnaderna för bostadsändamål, samt inom ”kryssmark” skulle kunna uppföras med sedumtak. Sedumtak är ett effektivt sätt att fördröja dagvatten på, samtidigt som det ger en tilltalande estetik till de nya byggnaderna, för förbipasserande samt för boende i befintligt bostadshus, som kommer att få utsikt över dessa tak.

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 m över markens nivå utanför fastigheten. Hamnar man under denna nivå med dräneringen och inte kan acceptera att dräneringen tidvis står vattenfylld måste dräneringsvattnet pumpas.

El- och telenät

Planområdet ligger inom Karlstads Elnäts kocessionsområde. Elledningar och optokabel (stadsnät) finns i Strandvägen och Karlagatan.

Planförslag

Anslutning av nya bostadshus ska ske till ellednings- och stadsnätet.

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt inom området. Fastigheten Glasberget 19 är anslutet till fjärrvärmenätet via servis från Karlagatan.

Planförslag

Nya bostadshus ska anslutas till fjärrvärmenätet via kulvert från befintlig uppvärmningscentral.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En utredning avseende förorenad mark har genomförts (PM Miljö, Karlstad Glasberget, Sweco 2013-02-04). Denna utredning visar på att föroreningar är konstaterade i några punkter, framför allt metaller och PAH:er. Vissa av värdena är mycket höga, överstigande även riktvärden för känslig markanvändning (inom vilket bostäder ryms). Sannolikt härleds detta från tidigare markanvändning (metaller från glasbruksverksamheten och PAH:er från förbränning inom densamma).

Planförslag

Inför byggnation behöver marknivåerna förändras något inom planområdet. I samband med detta behöver således massor flyttas och hanteras. För att kunna bygga bostäder inom planområdet behöver också de förorenade massorna tas bort, samt det utvärderas om, vilka och i så fall i vilken omfattning massor kan återanvändas inom/utanför planområdet samt vilka massor som kan lämnas kvar under och runt om de planerade byggnaderna.

Massorna bör klassificeras och bedömas och en masshanteringsplan inklusive riskbedömning och schaktplan ska upprättas.

Det är anmälningsplikt för saneringsåtgärden samt anmälningsplikt om massor återanvänds någon annan stans.

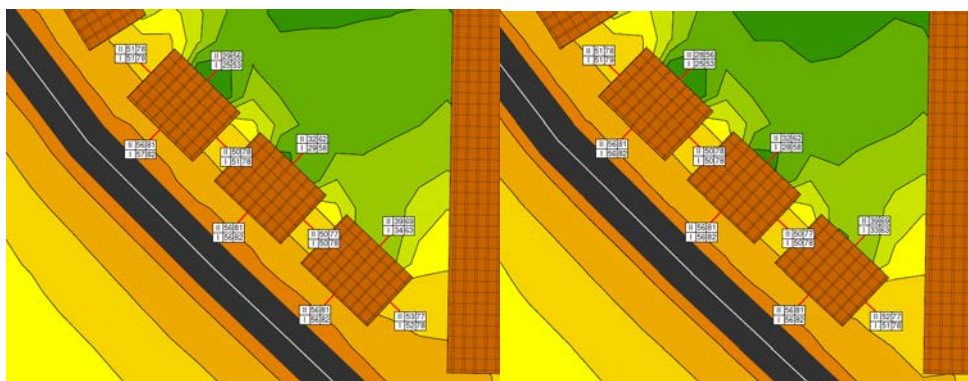
Exploatören ska ha en kontinuerlig dialog med miljöförvaltningen, vilken redan har initierats under planprocessens fortskridande.

En planbestämmelse (a₁) förs in på plankartan som föreskriver att lov för ändrad markanvändning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpts.

Trafikbuller

Marken för de planerade bostäderna är belägen i nära anslutning till Strandvägen. En bullerutredning (Rapport, Glasberget 19, Sweco, 2013-06-03) har tagits fram i syfte att säkerställa att de planerade byggnaderna kan uppföras så att gällande riktlinjer för fordonsbuller kan uppfyllas.

Bullerutredningen har räknat på de planerade bostäderna, och tagit utgångspunkt i de trafiksiffror som redovisas under avsnittet "Biltrafik och gatumiljö" i denna planbeskrivning. Beräkningarna har dock genomförts med dels 5% andel tung trafik och dels 2% andel tung trafik. Bullerutredningen visar att riktvärdena vid fasad överskrids, både avseende ekvivalent- och maxnivåerna, och att variationen mellan andelen tung trafik är liten (1 dBA i några punkter). Ekvivalentvärdena vid fasad uppgår till 56-57 dBA och maxvärdena uppgår till 81-82 dBA. Gemensam uteplats mot luddämpad sida kan skapas mot gård, där mycket låga bullernivåer kan skapas.



Ovan t.v.: Bullernivåer med 5% tung trafik.

Ovan t.h.: Bullernivåer med 2% tung trafik.

Enligt de allmänna råden (Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen) kan det i vissa fall vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas i cen-

trala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär. Avsteg kan också motiveras vid komplettering av befintlig/ny tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Planförslag

Avsteg från huvudregeln bedöms vara motiverat då planområdet är beläget i centrala delar av Karlstad. En planbestämmelse (**m₁**) införs som föreskriver att tillgång till gemensam uteplats mot luddämpad sida ska finnas och att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot luddämpad sida. Detta innebär att inglasade balkonger kan uppföras mot Strandvägen, då tillgång till gemensam uteplats ska finnas. Inomhusnivåer ska alltid klaras.

Översvämningsrisk

Karlstads kommun har tagit fram ett översvämningsprogram för Klarälven och Vänern vilket antogs av kommunfullmäktige den 2010-08-26. Programmet lägger fast hur kommunen ska arbeta för att möta dagens och framtida risker för översvämningsar. Programmet har lagt fast riktlinjer för planläggning och nytt byggande. Utgångspunkten för riktlinjerna är att man ska kunna bo kvar i sin bostad och att vattenförsörjning, avlopp, el och värme ska fungera och att man ska kunna ta sig till och från bostaden. Funktionen hos ny bostadsbebyggelse samt övriga byggnader och infrastruktur ska klara 200-årsnivån i Vänern med en säkerhetsmarginal på 120 cm (vindmarginal på 70 cm plus klimatismarginal på 50 cm), vilket är +46,75 (RH00 Karlstad). Arbete pågår med att ta fram ett komplement till översvämningsprogrammet. Sedan översvämningsprogrammet togs fram har Karlstad gått över till det nationella höjdsystemet RH2000. Det innebär att alla nivåer som angetts i det gamla höjdsystemet RH00 Karlstad (vilket används i översvämningsprogrammet) ska ökas med 51 cm (507 mm). Alla nivåer som anges i detta dokument har räknats om till RH2000 om inget annat anges.

Inom planområdet gäller +47,26 (RH2000) som lägsta nivå för bostäder.

Planförslag

De planerade bostäderna ligger på mark som är belägen från ca +47,5 till +52,5 (RH2000). Bostäderna kommer dessutom att behöva ”höjas” något från den lägsta nivån, för att kunna anpassas mot gården mot norr.

Räddningstjänstfrågor

Det är viktigt att vid planering och byggnation av nya bostäder tillgodose tillgängligheten för räddningstjänsten vid till exempel släckningsarbete. 50 meter slang från bil bör gå att klara.

Planförslag

Tillgängligheten går att lösa via dels den nya trappan som ska byggas mot nordväst, som ska förbinda Strandvägen och gården, samt från Strandvägen mellan de nya och det befintliga huset.

Folkhälsa

Trygghet

Planområdet är beläget längs Strandvägen, och är avgränsat mot Strandvägen av täta, och relativt höga buskage. Det kan idag upplevas som otryggt, framför allt kvällstid. Genom att bebygga planområdet och fortsätta bebyggelsen längs Strandvägen ”hela vägen” kan upplevelsen av trygghet främjas längs detta stråk.

Barnperspektivet

Delar av gemensamma ytor för befintligt bostadshus kommer att tas i anspråk för ytterligare bostäder, varpå den tillgängliga friytan minskar. I samband med byggnation av de nya bostäderna kommer gårdsmiljön att rustas upp, och kvaliteten ökas. Genom att ha barnens behov i åtanke under projekteringen kan förlusten av friyta kompenseras genom en ökad kvalitet.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	(Vid behov) fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	(Vid behov) upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatören, Fastighets AB LE Lundberg	Exploatering inom kvartersmark, initiering av hävning av servitut.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom tätbebyggt område och i staden är det brukligt att kommunen är huvudman för allmän platsmark. Planområdet utgörs dock endast av kvartersmark varför huvudmannaskapsfrågan i denna plan är utagerad.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan Karlstads kommun (Stadsbyggnadsförvaltningen) och exploatör (Fastighets AB LE Lundberg), reglerande betalning av kommunens insatser avseende upprättande av detaljplan för Glasberget 19 samt att reglera arbetsfördelningen mellan kommunen och exploatörens plankonsult.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planens genomförande föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns ett avtalsservitut (ledning för Sörmoverket 4:1) från 1968 som belastar fastigheten. Servitutet nyttjas inte, och enligt VA-enheten på teknik- och fastighetsförvaltningen kommer det inte att behöva användas i framtiden, varför servitutet bedöms kunna hävas.

Upphävande av tomtindelning

Genom planen föreslås att gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) för del av kvarteret Glasberget, med beslutsdatum 1968-04-19 (Lantmäteriets akt-nummer 1780K-49/1968) upphävs genom planens antagande. Detta då de inte längre fyller någon funktion.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Avgifter

Planavgift ska ej tas ut vid prövning av lovärenden. Detta då planavgift har erlagts enligt Avtal om detaljplanearbete, daterat 2013-04-19/24, mellan exploatör och Karlstads kommun.

Tekniska frågor

VSD-ledningar

Serviser finns till befintlig byggnad. Befintliga serviser kan användas för de planerade byggnaderna, vilket kräver interna ledningsdragningar inom fastigheten, som exploatör står för. Behövs nya anslutningspunkter, som innebär merkostnader för kommunen, ska exploatör stå för de merkostnaderna. Anslutningsavgifter ska erläggas enligt gällande taxa.

Uppvärmning

Exploatören ansvarar för och bekostar anslutningar till fjärrvärmeledningsnätet för ny bebyggelse.

Teleledningar

Anslutning till telestation avseende tele och bredband finns för befintlig byggnad. Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse.

Elnät och stadsnät

Anslutning till Karlstads Elnät AB:s befintliga ledningar för elnät och stadsnät finns för befintlig byggnad.

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse.

Sophantering

Befintligt renhållningsabonnemang finns för befintligt bostadshus. Exploatören ansvarar för och bekostar nyteckning/förändrar befintligt abonnemang för renhållning hos Karlstads Energi AB.

Markföroreningar

Exploatören ska ha en kontinuerlig dialog med miljöförvaltningen och en masshanteringsplan ska upprättas.

Påträffade föroreningar ska rapporteras till Miljöförvaltningen enligt 10 kap 11§ Miljöbalken (SFS 1998:808).

Exploatören ska vidta erforderliga saneringsåtgärder.

Gångväg

Anläggande av en gångväg (trappor) inom området markerat med (**gång**) på plankartan, ska bekostas av, genomföras samt underhållas av exploatören.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i 2013-05-21. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att följande aspekter särskilt ska behandlas: utreda bullersituationen, utreda parkeringsbehov och översvämningsfrågan.

Under rubriken *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser för områdets struktur, kultur- miljö 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

Genom att förtäta kvarteret blir det en mindre andel friyta kvar inom kvarteret. Fler bostäder i attraktiva, centrala lägen tillförs, vilket är positivt för Karlstads attraktivitet. Planen föreskriver att de nya byggnaderna för bostadsändamål uppförs i liknande omfattning, placering och utseende som befintliga.

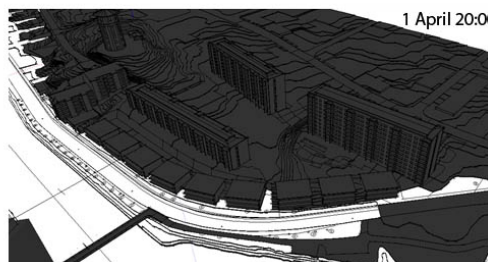
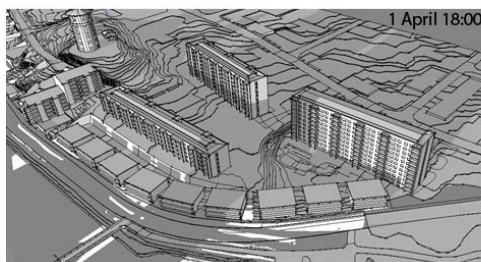
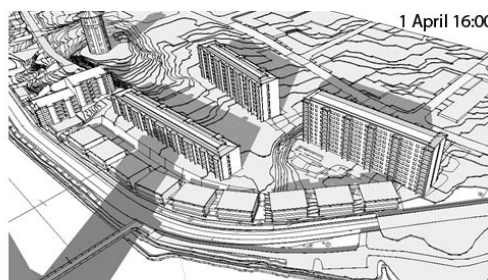
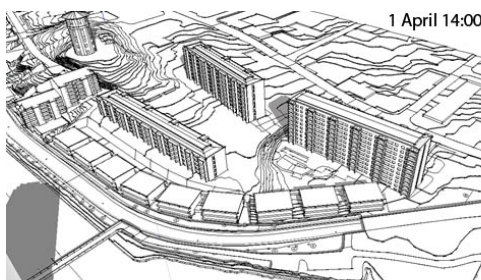
Trafiken bedöms inte påverkas nämnvärt av de planerade bostäderna och parkeringsplatser (cykel- och bilparkering) för nya bostäder kan inrymmas inom fastigheten. En gångväg kommer att anläggas i planområdets västra del vilket ger en ökad tillgänglighet för boende inom Glasberget

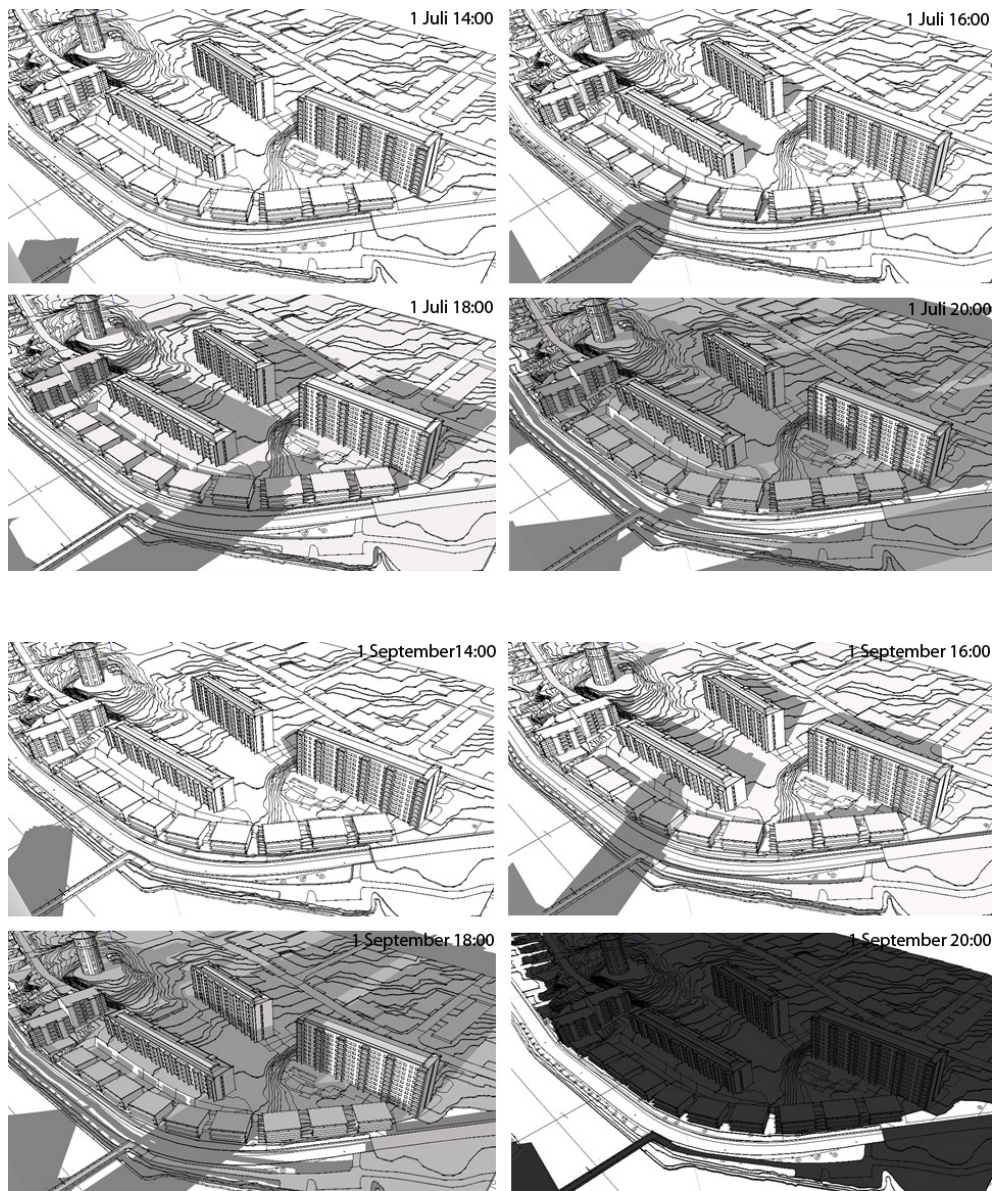
Marken är idag delvis förorenad, vilket behöver åtgärdas innan byggnation av bostäder kan påbörjas. Detta ger en bättre närmiljö ur miljö- och hälsosynpunkt.

För vissa boende inom fastigheten Glasberget 19 kommer stadsbilden, sett från fönster som vetter mot väster, att förändras från vegetation till bebyggelse och därmed till viss del skymma utsikten över Strandvägen/Inre Hamn.

En solstudie har genomförts för tre datum: 1 april, 1 juli och 1 september. För varje valt datum har sol- och skuggförhållandena redovisats vid fyra olika klockslag: 14:00, 16:00, 18:00 och 20:00. I april och september har solen gått ned innan kl 20:00.

Viss påverkan av skuggning kommer att uppstå för en handfull lägenheter, främst i den södra delen av befintligt bostadshus inom Glasberget 19. Den största skuggverkan för boende i denna byggnad kommer dock från befintlig, intilliggande bebyggelse inom Glasberget 24 och 29 samt från höghuset på Tyggårdsvikens udde.





Miljökvalitetsnormer

I rapporten ”Mätningar av luftföroreningar i Karlstad 2011, Dnr MN 2012-1466 Dpl 561” framgår att miljökvalitetsnormer avseende kvävedioxid, partiklar, bensen m fl klaras både avseende medelvärden och överskridandefrekvenser för aktuell plats i staden. Ett tillskott av bostäder i detta läge skulle enligt miljöförvaltningen behöva omfatta oerhört många lägenheter och byggas på ett sätt som förhindrar fria vindar genom stads- och gaturummen för att risk ska finnas för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande då planen framför allt inte bidrar till ytterligare tillförsel av farliga ämnen eller näringsämnen.

Sociala konsekvenser

Genom att öka utbudet av bostadsalternativ i staden kan fler människors behov av en god boendemiljö tillgodoses. Att området bebyggs kan innebära en ökad känsla av trygghet inom närområdet, framför allt kopplat till upplevelsen längs Strandvägen kvälls- och nattetid. Planen anger planbestämmelsen (**lek**) vilket säkerställer att barn boende inom området fortsatt får tillgång till lekmöjligheter i anslutning till bostaden.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att utnyttja befintliga investeringar i infrastruktur som befintliga gator, ledningar och övriga tekniska system via förtätningsprojekt i centrala lägen, främjas en hushållning med resurser såväl som samhälls- och projektekonomin.