

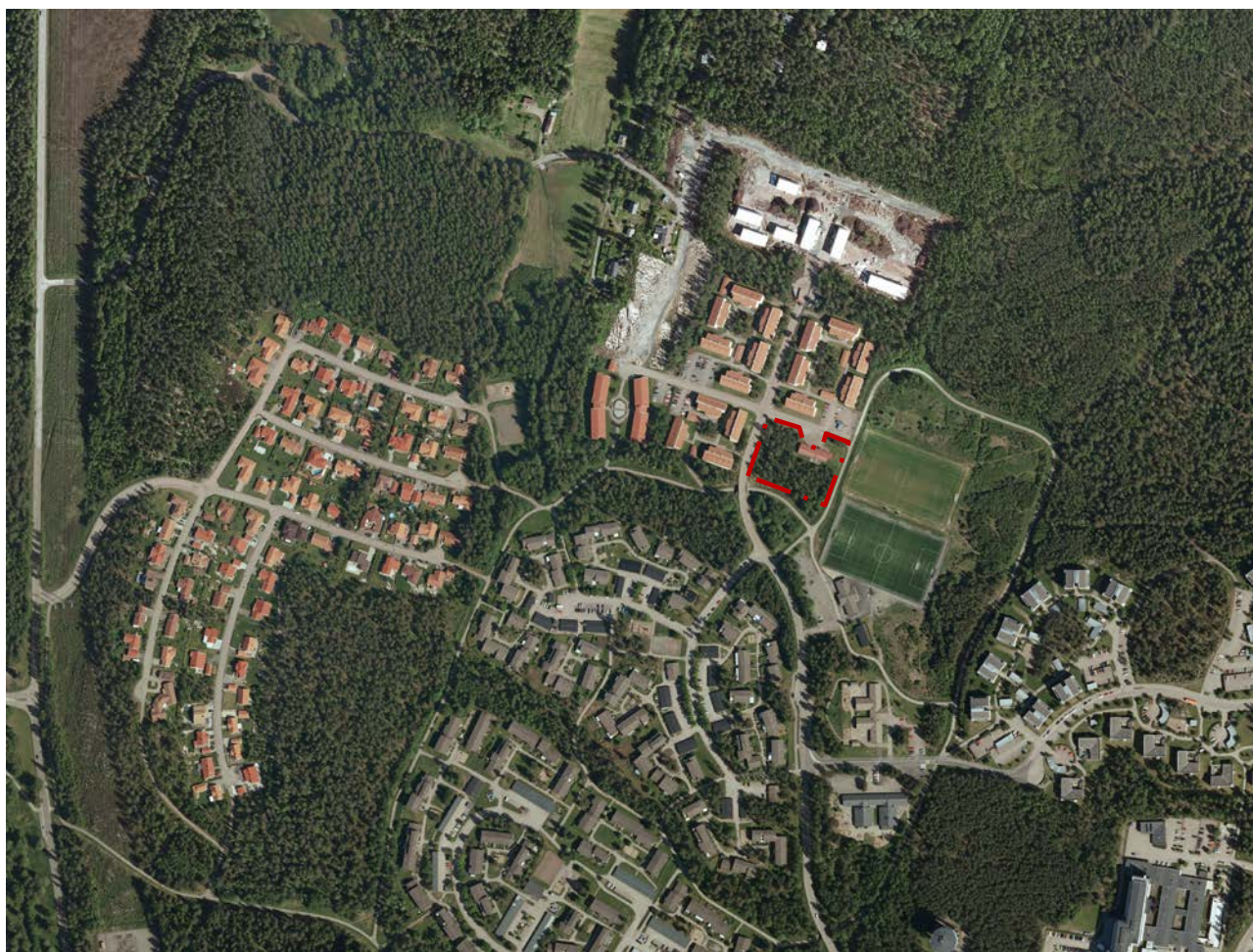


KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Flöjten 1

inom Kronoparken, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr . 1780K-64-P2013/25

Upprättad SBN: 2013-08-28 §12

Antagen SBN: 2013-11-20 §10

Laga kraft: 2013-12-17

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2013-101 dpl 80

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte & huvuddrag	3
Genomförandetid	3
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	3
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	6
Plandata	6
Markanvändning	6
Bebyggelse	7
Stadsbild	8
Gator och trafik	10
Mark	11
Teknisk försörjning	12
Störningar, hälsa och säkerhet	13
Folkhälsa	14
Genomförande	16
Ansvarsfördelning för genomförande	16
Huvudmannaskap för allmän plats	16
Fastighetsrättsliga åtgärder	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	17
Miljökonsekvenser	18
Sociala konsekvenser	19
Ekonomiska konsekvenser	19

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 Flöjten 1 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 fastigheten Flöjten 1 inom Kronoparken, Karlstads kommun. Planen syftar till att skapa byggrätt för bostadsändamål samt centrumändamål i entréväningen av bostadshusen.

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, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

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

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet och dess närhet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsförordnande.

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 försämma tillgången till grönområden

För det aktuella detaljplaneområdet är de tre sistnämnda principerna aktuella och bedöms på en övergripande nivå främjas av planen. Inom planområdet finns ingen risk för översvämning, kollektivtrafiken är väl utbyggd och kvartersmark tas i anspråk (även om det finns skog inom kvartersmarken så är det inte allmän platsmark som tas i anspråk för bostadsändamål). I övrigt nämns inte området specifikt i översiktsplanen. 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.
- **folkhälsostrategin** - i folkhälsostrategin finns ett särskilt avsnitt om hälsosam samhällsplanering. Där framgår följande: Insatsområdet hälsosam samhällsplanering handlar om vår närmiljö, den fysiska utformningen och dess påverkan på vår hälsa. Hur vi med hjälp av stödande 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

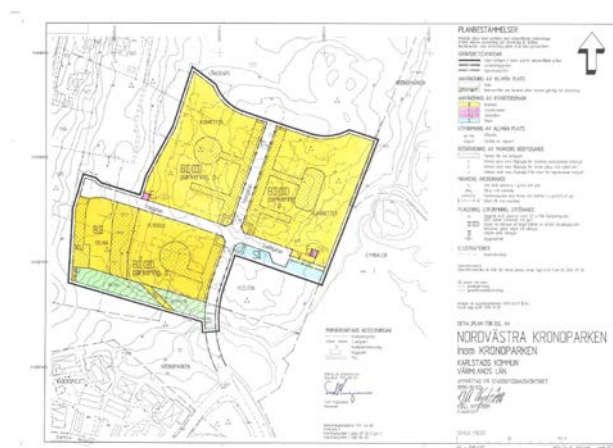
Denna detaljplan finns inte med i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2013-2014 över prioriterade planer och projekt. Detta då denna planidé framkom efter programmets färdigställande och antagande. I planarbetsprogrammet diskuteras sådana planer;

"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

Området omfattas av två detaljplaner. Detaljplan för Nordvästra Kronoparken, arkivnr 64-P94/16, som vann laga kraft 1994-07-26. I denna detaljplan är fastigheten Flöjten 1 planlagd för skoländamål.

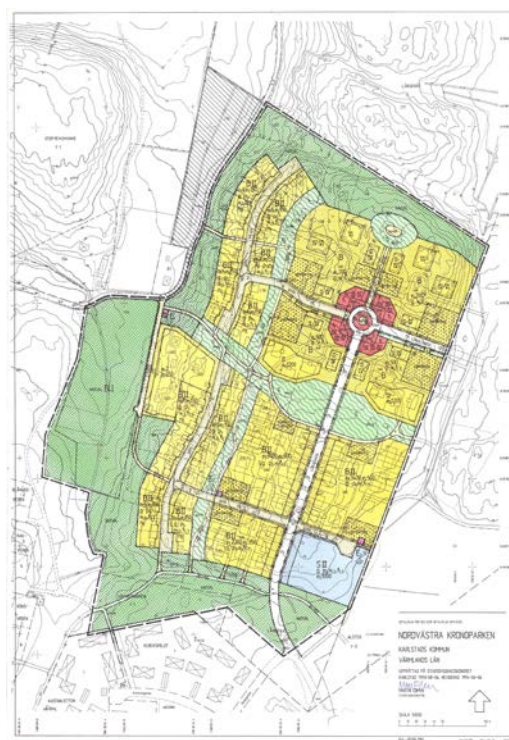
Detaljplan för del av Nordvästra Kronoparken, arkivnr 64-P95/32, som vann laga kraft 1995-11-29. I denna detaljplan är fastigheten Flöjten 1 planlagd för skoländamål. Ingen av planerna har genomförts avseende Flöjten 1.



Båda detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden 2013-08-28 §12, och uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Flöjten 1.



Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

KBAB har påbörjat en översyn av möjliga byggprojekt i syfte att minska bostadsbristen, och har fört samtal med kommunen kring flera tänkbara projekt. Flöjten 1 är ett projekt som kan innebära uppförande av studentbostäder inom Kronoparken och KBAB har till kommunen inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra detta. Man vill även ha möjlighet att i entréväningen på tänkta byggnader skapa möjlighet till en flexibel markanvändning, som kan skapa mervärden för hela området, som till exempel bovårdslokal, pub, jour-livs, restaurang, kontor och samlingslokal.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet, som ligger inom stadsdelen Kronoparken på ett nära avstånd till Kronoparkens centrum och Karlstads Universitet, omfattar hela fastigheten Flöjten 1, drygt 5 400 m². Marken är idag bebyggd med en enklare byggnad i en våning som används som studentpub.

I närområdet, längs Höstgatans norra del, samt längs med Duettgatan, Triogatan, Vintergatan, Kvintettgatan och Sextettgatan finns studentboende i olika former. Bebyggelsen är uppförd i varierande utformning, mellan 2-4 våningar och med placering av byggnaderna mot gatan, framför allt i de södra kvarteren.

Sydost om planområdet finns Karlstads Universitet och söder om planområdet Kronoparkens centrum, med bland annat livsmedelsbutik och restauranger.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Karlstads kommun.

Markanvändning

Markanvändningen i gällande detaljplan är skoländamål. Den pågående markanvändningen är studentpub samt skogbevuxna friytor.



Ovan: Snedbild över planområdet med omnejd.

Planförslag

Planen anger markanvändning för bostadsändamål (**B**) samt centrumändamål i entré-våningen (**C₁**).

Bebyggelse

Placering och utformning

Inom planområdet finns idag en byggnad som ursprungligen utgjordes av byggbar-racker som uppfördes i samband med byggnationen av området. Byggnaden är upp-förd i en våning, med sadeltak/pulpettak med plåtbeklädnad. Fasaden är beklädd med grafitgrå, korrigerade skivor utanpå fasadpanel. Installationerna i byggnaden är av låg kvalitet.

Planförslag

Planen ger möjlighet att bebygga marken med tre bostadshus i fem våningar (**V**). Un-der planarbetets gång har diskussioner förts mellan KBAB och Karlstads kommun, vilket har resulterat i att hela fastigheten Flöjten 1 har studerats, och dess optimala planering, både på kort men också på längre sikt har diskuterats. Tomten bedöms tåla tre punkthus, vilket också kan bli aktuellt att bygga i en etapp.



Ovan: Planillustration. Möjlig exploatering av kvarteret.

Marken får bebyggas med maximalt 20% byggnadsarea (BYA) av tomtens totala area (**e₁**). Detta ger med viss marginal möjlighet för KBAB att uppföra tre punkthus ”Vä-nerhem”. Komplementbyggnader, skärmtak och annat (till exempel för cykelparkering, gemensamma ytor) ska inrymmas inom de 20% enligt planbestämmelse (**e₁**).

En planbestämmelse (**f₁**) införs i syfte att styra placeringen av huvudbyggnaderna för bostadsändamål i huvudsaklig enlighet med planillustrationen ovan. Viss avvikelse får förekomma avseende entréernas placering, byggnadernas placering väderstrecks-mässigt. Viktigt att bevaka är de tre punkthusens huskroppar, dess placering mot Höstgatan samt skapandet av en gemensam gård.

Marken närmast mot norr, väster och söder får inte bebyggas (**prickmark**) och mar-ken närmast öster kan bebyggas med carport eller garage till en maximal byggnadshöjd om tre meter (**kryssmark, 3 i romb**). Dock får mark inom (**prickmark**) bebyggas med utskjutande entrépartier i en våning samt överbyggas av balkonger.



TENGBOM
Stadsplanering 1948 - 1980-1
2019-2020

Ovan: Vänerhem – modulhuskoncept KBAB/Moelven.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet inrymmer ingen service idag. Tanken med området när det ursprungligen planlades var att möjliggöra skolverksamhet inom aktuell fastighet.

Inom Kronoparken finns centrumfunktioner med offentlig och kommersiell service och inom Universitetsområdet finns viss kommersiell service.

Planförslag

Planen ger en flexibel markanvändning i entréplanet på varje byggnad (C₁) som till exempel bovårdslokal, pub, mini-livs, restaurang, kontor eller samlingslokal.

Stadsbild

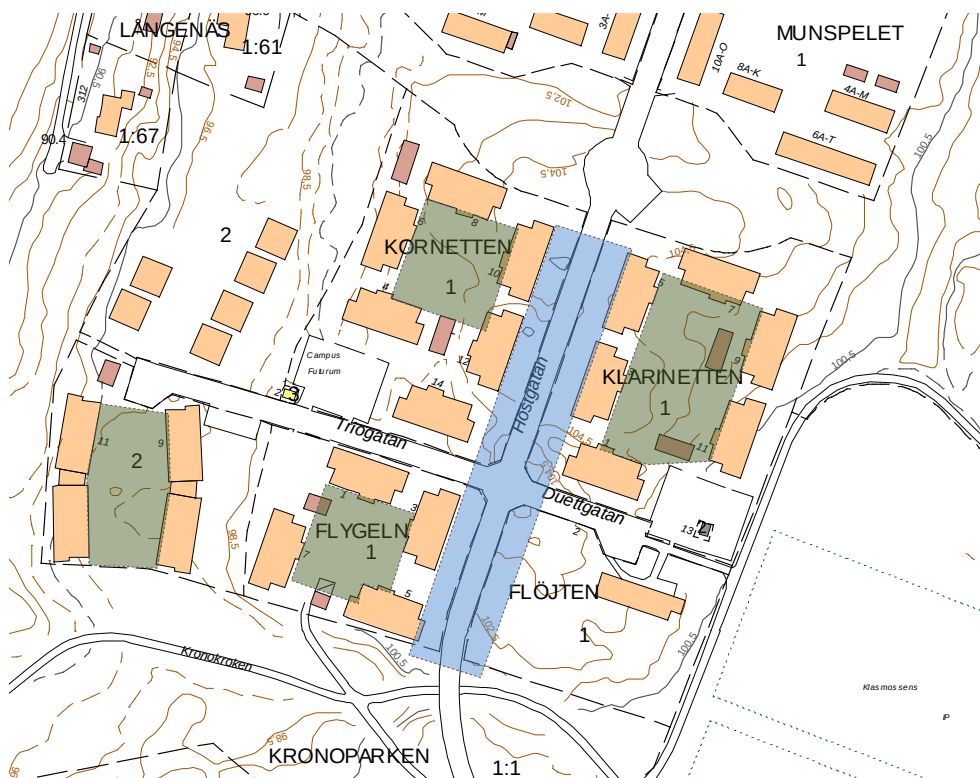
Flöjten 1 har ett ”entréläge” till området (via Höstgatan), och ny bebyggelse bör accentuera detta genom till exempel placering av byggnader i syfte att skapa en rumskänsla vid infart till området. Även Duettgatans förlängning i gång- och cykelvägen (mot bl a Universitetet) är en viktig entré till området.



Ovan: Entrén till området via Höstgatan. Flöjten 1 till höger i bilden.

Befintlig bebyggelse inom närområdet är av typen lamellhus i två till tre våningar med fasad i ljus puts eller tegel, placerade runt en gemensam gård. I utkanten av närområdet (kv Kornetten 2, Mungigan och Munspelet har en lösare kvartersform, men med tydliga placeringar mot gaturummet. Den upplevda stringens i kvartersstruktur och höjd som kan tänkas finnas vid studier av kartor upplevs dock

inte lika tydligt i verkligheten, då mycket träd och undervegetation krymper gaturummet och gör gränserna mer diffusa.



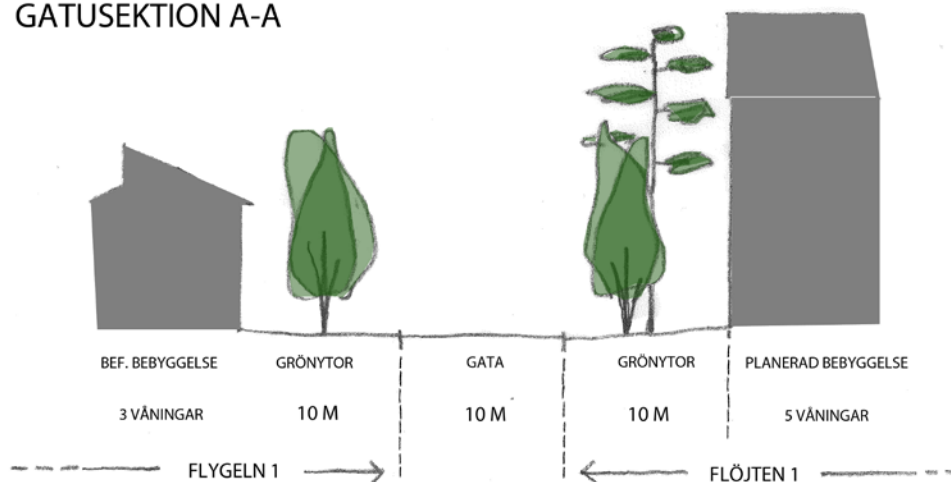
Ovan: Befintlig kvartersstruktur och byggnadernas placering runt gårdar (gröna fält) samt mot gata (blått fält).

Planförslag

De planerade bostadshusen avviker i utformning och höjd från befintliga. Platsen är relativt tålig (se ovan) inför en avvikande utformning. Tomten var från början tänkt att inrymma en avvikande byggnad i form av en skola.

De planerade byggnadernas höjd kan vara acceptabel förutsatt att placeringen av byggnaderna görs så att områdets grundform och kvartersstruktur förstärks. Detta säkerställs genom en planbestämmelse (f) vilken föreskriver att placering av huvudbyggnader ska göras i huvudsaklig enlighet med planillustrationen (se sidan 8).

GATUSEKTION A-A



Ovan: Principiell gatusektion efter plangenomförande. Nyttillkommande bebyggelse inom Flöjten 1 ska placeras i linje med befintlig bebyggelse så att ovanstående gatusektion tillskapas.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Området är relativt väl försörjt med gång- och cykeltrafiklösningar och det är möjligt att ta sig säkert från planområdet till Kronoparkens centrum, universitetsområdet och Karlstads centrum.

Det finns en gång- och cykelbana norr om planområdet som förbinder planområdet med östra Kronoparken och universitetsområdet. Denna gång- och cykelbana är enligt bovärdarna på KBAB en viktig entré då många studenter dagligen rör sig denna väg mellan bostaden och universitetet.

Gatorna inom området är inte separerade utan gång- och cykeltrafik är integrerad med motorfordonstrafiken. Det är dock möjligt att röra sig via privata (öppna) gångvägar inom kvarteren.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Parkering

Det förekommer i princip ingen gatuparkering inom området. De parkeringsplatser som är byggda till befintliga studentlägenheter (för Kv. Klarinetten 35 parkeringsplatser vilket ger 5 parkeringsplatser per 1000 m² BTA) har en relativt låg beläggning och är avgiftsfria. Enligt KBAB:s bovärdar bedöms beläggningen till ca 50% under terminerna, vilket ger en kapacitet om ca 15-20 platser. Det ser ut på liknande sätt inom de övriga kvarteren inom studentbostadsområdet.

Gällande parkeringsnorm är över 10 år gammal. Normen anger att för markanvändning bostäder utanför Tingvallastaden ska 8-10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA bostadsyta anordnas. Ingen urskiljning görs på exempelvis studentbostäder, vårdboende och ordinära lägenheter eller närheten till kollektivtrafik. Någon cykelparkeringsnorm finns inte.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att se över parkeringsnormen som är över 10 år gammal. Utvecklingen inom transportsektorn och hållbart resande har varit mycket stor under de senaste 10-15 åren. Detta arbete är pågående. I arbetsmaterialet föreslås att en differentiering görs mellan olika sorters boende med olika behov. Ett arbetsförslag är för närvarande flerbostadshus, småhus med gemensam parkering, småhus med tomtparkering, studentbostäder och vårdbostäder. Som förslaget för närvarande ligger föreslås 3 parkeringsplatser/1000 m² BTA för studentbostäder. Cykelparkeringsnormen bedöms behöva ligga på 1 plats i förråd/student och drygt en plats/student utomhus.

Ovanstående siffror är endast arbetsmaterial och kan komma att förändras under processen med översynen av parkeringsnormen.

Planförslag

Behovet räknas på 3 parkeringsplatser per 1000 m² vilket för planen ger ett behov av totalt 13 platser på den planerade byggrätten (ca 4300 m² BTA). Överskottet av parkeringsplatserna inom Klarinetten 1 kan tillgodoräknas vilket gör att inga nya parkeringsplatser behöver tillskapas inom Flöjten 1.

Ca 4300 m² BTA bostadsyta ger omräknat ca 23 studenter/1000 m² BTA vilket genererar ett totalt cykelparkeringsbehov vid maximalt utnyttjad byggrätt om knappt 100 cykelparkeringsplatser inomhus, och drygt 100 cykelparkeringsplatser utomhus.

Bygglov för studentbostäder ska i parkeringsfrågan prövas mot ovanstående resonemang.

Om markanvändningen ändras från studentboende till vanligt boende kan dock fler parkeringsplatser behöva tillskapas enligt då gällande parkeringsnorm. Detta innebär att planeringen och dispositionen av tomten behöver ta höjd för att eventuellt klara av nytillskapande av parkeringsplatser i ett framtida driftskede. Detta får inte innebära att

boendemiljön blir torftig och sönderryckt, varför framför allt placeringen av byggnaderna på tomten regleras i detaljplanen (**f1**). En planbestämmelse (**parkering**) införs också inom prickmarken i den östra delen av tomten, vilken föreskriver att plats för (framtida) parkering ska finnas. Detta möjliggör byggnation av parkeringsplatser idag om så önskas (parkering får, men framför allt att, tillsammans med planbestämmelse (**f1**) säkerställa att erforderlig mark finns för eventuella framtida behov. Parkering får i övrigt anläggas på lämplig plats inom byggrätten.

En planbestämmelse (**n1**) införs som anger att för annan tillåten markanvändning än studentbostäder (exempelvis ordinära bostäder) ska vid detta tillfälle då gällande parkeringsnorm styra minsta antal parkeringsplatser som ska anläggas. Syftet är att tillse att parkeringsfrågan hanteras enligt ovanstående. Planbestämmelsen anges med stöd i PBL 4 kap 13§ 1 stycket.

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försett med kollektivtrafik. Höstgatan är idag trafikerad med linjebustrafik (linje 1) med 10 minuters turtäthet mot Universitetet – E18 – Karlstads centrum. Hållplatser i båda riktningarna är belägna på Höstgatan omedelbart väster om planområdet.

Planområdet är beläget knappt tre kilometer från Välsvikens tågstation som förbinder stadsdelen med det regionala tågtrafiknätet längs Värmlandsbanan.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Biltrafik och gatumiljö

Höstgatan är begränsat trafikerad, med uppskattningsvis ca 500 fordon/årsmedeldygn (ämd), varav uppskattningsvis ca 20% utgörs av tung trafik (linjebustrafik med täta avgångar).

Det finns kapacitet i gatunätet inom området för fler bostäder och den trafik dessa bedöms generera, vilket totalt sett bedöms påverka situationen på gatorna i närområdet mycket marginellt. Pågående och planerad markanvändning inom området är studentlägenheter, där ett lägre bilinnehav/invånare är att förvänta än ”normala” bostadsområden i staden. Även med vanliga lägenheter inom planområdet och dess närhet skulle gatunätet uppbära tillräcklig kapacitet.

Det finns inga kända trafiksäkerhetsproblem inom området.

Planförslag

Planförslaget innebär inte någon förändring mot idag. Utfartsförbud införs i detaljplanen mot Höstgatan (**streckad linje med cirklar**).

Mark

Tomten utgörs idag mestadels av mark av skogskaraktär med block, morän, gran, tall, löv, undervegetation med gräs och blåbärsris. Runt byggnaden klipps gräs.

Marken inom planområdet utgörs av gräs- och buskbevuxen utfyllnadsmark och är beläget på nivåer mellan ca +100 till +104 (RH2000). De högsta nivåerna är belägna i områdets nordvästra delar och tomten sluttar svagt mot sydost.

Öster om planområdet är Klasmosens IP belägen, inrymmande fotbollsplaner (naturgräs och konstgräs), kansli, omklädningsrum, cafeteria och läktare tillhörande Carlstad United.

Planförslag

Mark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, och andelen hårdgjort mark kommer att öka. Friytorna (gemensamma gårds-/vistelseytor) kommer i samband med byggnation av nya bostäder att anläggas.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig geoteknisk undersökning för Kronoparken, norra delen, 1977-09-05, VIAK AB, utgörs marken inom planområdet av berg i dagen samt morän.

Planförslag

Mot bakgrund av ovanstående bedöms inga allvarliga hinder för planens genomförande föreligga. Grundläggning kan ske direkt på mark med exempelvis platta, sättningar bedöms inte förekomma.

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.

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. Om radonmätning/utredning kan uppvisas i bygglovansökan som visar på lägre radonhalter kan traditionell grundläggning accepteras. I annat fall ska byggnad uppföras radonskyddande.

Teknisk försörjning

Vatten

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

Planförslag

Befintlig servis för vatten kan användas. Lägenhetsavgift för tillkommande lägenheter ska erläggas enligt gällande taxa.

Spillvatten

Kapacitet finns i spillvattenledningsnätet invid och fram till planområdet. Anslutningspunkt finns idag i fastighetens norra del (mot Duettgatan).

Planförslag

Befintlig servis för spillvatten kan användas. Lägenhetsavgift för tillkommande lägenheter ska erläggas enligt gällande taxa.

Dagvatten

Dagvattenledningsnätet är utbyggt i Duettgatan.

Fördröjning av dagvatten, vid byggnation av nya bostäder på mark som idag bidrar med naturlig fördröjning/infiltration är att föredra. Kommunens VA-enhet ser gärna att fördröjning av dagvatten blir en självklarhet i förtätningsprojekt och att man tidigt i skiss- och projekteringsskedet väger in detta som en naturlig del i 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 öster och vidare mot Klasmossen alternativt söderut.

Planförslag

Planområdet kommer att bebyggas med tre punkthus. Marken mellan byggnaderna kommer att anläggas som gårdsmark för vistelse och kommunikation. Denna mark kommer att vara hårdgjord alternativt anläggas med genomsläppligt material (t ex stenmjöl). Dagvatten kommer därefter att avledas mot sydost, där marken kommer att

förbli av skogsmarkskaraktär vilket kommer att möjliggöra viss fördröjning. Anslutningspunkt för dagvatten kommer att anvisas i fastighetens sydöstra hörn.

Dagvattenflödet från fastigheten ska fördröjas inom fastigheten med ca 50 %.

En 50 % flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttid 10 år och varaktighet 10 min, motsvarande ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 70 m³ per hektar (10 000 m²) hårdgjord yta, skall omhändertas lokalt (generell planbestämmelse). Med hårdgjord yta avses takyta och asfaltyta inom fastigheten.

Den exakta magasinsvolymen får beräknas med utgångspunkt från hur många m² hårdgjord yta som kommer att finnas inom fastigheten. Krav på minst 70 m³ effektiv magasinsvolym per hektar hårdgjord yta för fördröjning av dagvatten inom fastighet/kvartersmark kommer att gälla. Magasinet kan utformas som ett öppet eller underjordiskt magasin. Om andra åtgärder vidtas inom fastigheten, till exempel anläggande av "gröna tak", stuprörsutkastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för fördröjning etc. kan magasinsvolymen minskas med motsvarande volym.

Dagvatten ska avledas till befintligt dike i fastighetens sydöstra hörn.

För kraftigare regn än regn med 10 års återkomsttid finns inte kapacitet i dagvattenssystemet. Dagvatten från dessa regn måste avledas via markytan, så kallade flödesstråk. Fastigheten ska höjdsättas så att marken lutar ut mot sydöstra hörnet, detta för att kunna hantera extremregn.

El- och telenät

Planområdet ligger inom Karlstads Elnäts koncessionsområde. Elledningar och optokabel (fiber) finns i Duettgatan. Flöjten 1 är ansluten till elnätet från Duettgatan via en 250A servis. Flöjten 1 är idag inte ansluten till fibernätet.

Planförslag

Anslutning av nya bostadshus ska ske till ellednings- och fibernätet. Befintlig servis kräver förstärkning (förslagsvis ytterligare en 250A).

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt inom området, närmast i Höstgatan. Intilliggande fastigheter är anslutna till fjärrvärmeledningsnätet.

Planförslag

Nya bostadshus ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Marken är huvudsakligen oexploaterad. Befintlig byggnad är en rest (byggbarrack) från när området uppfördes. Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom planområdet som gör det troligt att föroreningar finns.

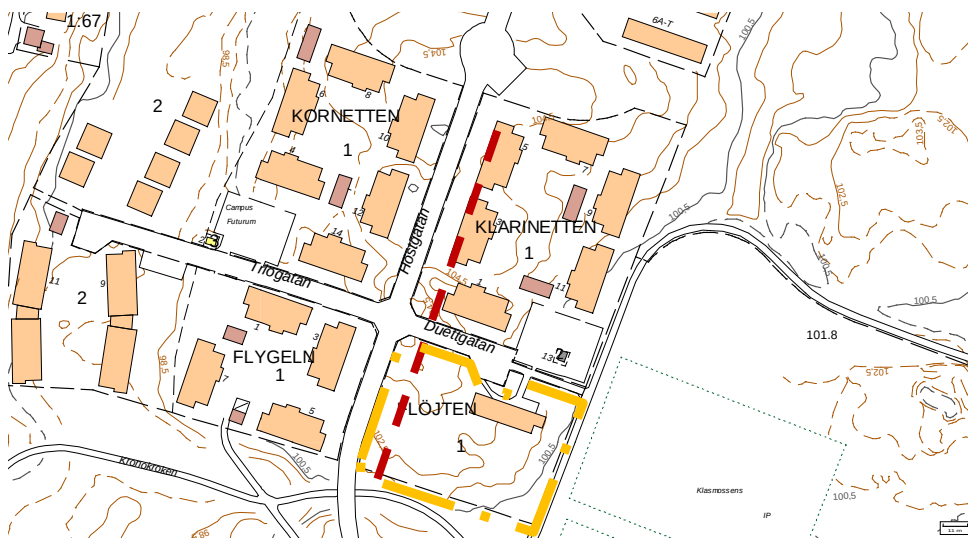
Planförslag

Skulle markföroreningar påträffas under sprang-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Trafikbuller

Marken för de planerade bostäderna är belägen i nära anslutning till Höstgatan och Duettgatan.

En preliminär bullerberäkning har utförts av Miljöförvaltningen, Karlstads kommun. Beräkningen visar på att bullernivåerna vid fasad (röd streckad linje dragen från fasad mot Höstgatan vid byggnaderna inom kv Klarinetten, vidare söderut inom kv Flöjten) uppgår till ca 52 dB(A) ekvivalent och ca 78 dB(A) maximal ljudnivå.



Ovan: Röd streckad linje – beräkningspunkt för buller och gräns mot Höstgatan för byggrätten inom planområdet. Gul linje – planområdesgräns.

Trafiken på Höstgatan bedöms till ca 500 fordon/åmd varav ca 20 % tung trafik (linjebuss). Trafiken på Duettgatan bedöms inte inverka på bullervärdena nämnvärd varken i dagsläget eller efter planens genomförande. I beräkningen har mjuk mark angetts mellan bullerkälla och röd linje (närmaste plats för planerade byggnader).

Planförslag

En planbestämmelse (**m₁**) införs som föreskriver att tillgång till gemensam uteplats mot ljuddämpad sida ska finnas. Detta innebär att tillgång till gemensam uteplats ska finnas, exempelvis mot gården, där 70 dB(A) maxnivåer klaras. Inomhusnivåer ska alltid klaras.

Ljud- och ljusstörningar

Planområdet är beläget relativt nära Klasmossens IP. Inom idrottsområdet finns idag två fotbollsplaner varav den södra är utrustad med ljus- och ljudanläggning. Masterna för ljusarmaturer och lampor är idag uppskattningsvis ca 12 meter höga.

Enligt Kultur- och fritidsförvaltningen finns planer på uppgradering av anläggningens ljusstyrka till 400 lux (samma som till exempel Ilanda, Västerstrand och Skattkärr), vilket samtidigt skulle innebära att masterna höjs till ca 17 meter.

Planförslag

Ett resonemang har förts mellan kultur- och fritidsförvaltningen, miljöförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen rörande riskerna för klagomål på idrottsverksamheten från boende inom planområdet. Den sammantagna risken av klagomål från boende inom planområdet på verksamheten som den är idag och i framtiden bedöms vara relativt låg. Det är dock viktigt att kultur- och fritidsförvaltningen beaktar val av armaturer och ljuskälla som kan hjälpa till att skärma bort eventuellt störande ljus. Det är också bra om fastighetsägaren KBAB bibehåller skärmande vegetation mellan planerade bostäder och idrottsplatsen, något som också kommer att göras.

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 Höstgatan och Duettgatan.

Folkhälsa

Trygghet

Det är ett relativt tryggt område i sin helhet enligt bovärdarna på KBAB. Bovärdsexpeditionen är öppen dagligen mellan 7-16 vardagar och bemannas med 4 pers. Under

kvällstid, helger och speciella tillfällen förekommer fester och övrigt socialt liv, vilket kan uppfattas som otryggt. Det är därför viktigt att integrera ny bebyggelse till allmänna ytor för gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik och planering av tomten (entrémiljöer, belysning etc).

Barnperspektivet

Delar tomten kommer att tas i anspråk för bostäder, varpå den tillgängliga idag skogsmarken minskar. Områdets användning idag är studentboende, varför förekomsten av barn och lekmiljöer är relativt sporadisk. Om området ändrar karaktär i framtiden till ”ordinärt” boende är det särskilt viktigt att tillgodose tillgänglighet till lekmiljöer och säkra gång- och cykelvägar.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	(Vid behov) fastighetsbildning, bildande av servitut för parkering
Teknik- och fastighetsförvaltningen	(Vid behov) upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Upprättande av exploateringsavtal.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande buller samt ev markförorening
Exploatören, KBAB	Exploatering inom kvartersmark

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 Stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen, båda Karlstads kommun, reglerande kostnader och ansvar rörande upprättande av detaljplan för Flöjten 1.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsnämnden och exploatör, KBAB reglerande markanvisning, kostnader och ansvar rörande exploateringen inom (delar av) Flöjten 1.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planens genomförande föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten Flöjten 1 är idag inte belastad med några ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Ett servitut bör bildas mellan Flöjten 1 (förmån) och Klarinetten 1 (last) som ger boende inom Flöjten 1 rätt att använda befintlig parkeringsplats inom Klarinetten 1.

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 upprättas mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen, båda 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.

Teleledning

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 befintlig byggnad. Exploatören ansvarar för och bekostar nyteckning/förändrar befintligt abonnemang för renhållning hos Karlstads Energi AB.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i 2013-07-08. 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.

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 bebygga kvarteret blir det en mindre andel friytor (även om marken är planlagd för skoländamål) kvar inom området. Fler studentbostäder i attraktiva, universitetsnära lägen tillförs, vilket är positivt för Karlstads attraktivitet.

Planen föreskriver att de nya byggnaderna för bostadsändamål placeras i linjen mot gatan som befintliga i syfte att ge stadga till gaturummet.

Trafiken bedöms inte påverkas nämnvärt av de planerade bostäderna och parkeringsplatser (cykel- och bilparkering) för nya bostäder kan inrymmas inom fastigheten (bilparkering inom Klarinetten 1).

Kultur- och fritidsförvaltningens idrottsverksamhet på Klasmossens IP bedöms inte påverkas negativt av planerad bebyggelse. Viktigt är dock att beakta risken för eventuella störningar vid uppgradering till ett bättre, ljusstarkare alternativ samt att från fastighetsägaren behålla vegetation som en visuell skärm.

Miljökvalitetsnormer

Kommunens miljöförvaltning utför luftundersökningar i tätorten inom ramen för ett miljöövervakningsprogram för utomhusluft. Det innebär både beräkningar och mätningar. Beräkningar och mätningar har gjorts med avseende på kvävedioxid, partiklar PM10 och bensen. Beräkningar finns framtagna på ca 20-tal gator med varierande trafikmängder. Resultaten visar att man hittills klarar miljökvalitetsnormerna för utomhusluft både avseende medelvärden och överskridandefrekvenser. .

Eftersom trafikmängden vid Flöjten 1 är av mycket begränsad omfattning idag och att planförslaget endast ger ett begränsat tillskott av trafik samt att planförslaget är uppförandet av punkthus är bedömningen att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte kommer att överskridas med föreslagen planändring.

Dagvattnet från planområdet kommer att ytaledas via en anslutningspunkt inom fastighetens sydöstra hörn. Vattnet kommer därefter att ledas via huvudsakligen öppet dike västerut och därefter norrut, via Steffensminne, till sjön Alstern. Sjön Alstern klassas som måttlig ekologisk status och god kemisk status (VISS), med risk att inte uppnå god ekologisk status tills 2015. Därför finns en tidsfrist intill 2021 då det bedömts tekniskt omöjligt att nå god ekologisk status innan dess. Sjöns ekologiska status beror huvudsakligen på övergödning (från främst jordbruk och enskilda avlopp uppströms avrinningsområdet). Planens genomförande bedöms inte medföra risk för att förvärra situationen och därmed chanserna att nå god ekologisk status tills 2021, då planområdet inte bedöms generera några sådana (närings)ämnen som kan bidra till ett fortsatt övergödningssproblem. Dessutom kan vattnet, från planområdet till recipient, genomgå viss sedimentering samt upptagande av ämnen via växtlighet (under främst sommarhalvåret), då vattnet avleds i öppna diken.

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 stråket till och från Universitetet, i Duettgatans förlängning, kvälls- och nattetid.

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.