



KARLSTADS KOMMUN

dnr SBN-2011-75

PLANBESKRIVNING



Upprättad av SBN 2013-03-13

Antagen av SBN 2013-05-22 §14

Vunnit laga kraft ~~2013-06-19~~ Rättat till 2013-11-18

Detaljplan för Fisken 6

inom Viken, Karlstads Kommun

Värmlands Län

ARKIVNR. 1780K-21-P2013/11

Innehåll

1. Inledning	3
BAKGRUND	3
PLANENS HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
AREAL & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
PLANUPPDRAG	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
DETALJPLAN	4
STRANDSKYDD	5
BEHOVSBEDÖMNING	5
3. Avvägningar enligt miljöbalken	5
4. Planeringsförutsättningar och förändringar	5
NATUR	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
FRIYTOR	9
GATOR & TRAFIK	9
STÖRNINGAR & RISKER	10
TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM	12
5. Konsekvenser av planens genomförande	13
6. Genomförandefrågor	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

Kartor, illustrationer, foton & layout

Daniel Nordholm, SBK Värmland (om inget annat anges)

Beställare

K38 Lots KB, Lars Runby

Konsult

SBK Värmland

Hantverksgatan 5

671 31 ARVIKA

tel. 0707-831204

daniel@sbkvarmland.se

www.sbkvarmland.se

1. Inledning

BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Fisker 6 har inkommit med förfrågan om att bebygga aktuell fastighet med bostäder i tre våningar över butiks- eller kontorsvåning i gatuplan. Byggnationen kräver enligt Karlstads kommun att gällande detaljplan ersätts med en ny. Det är för kommunen viktigt att nya, centralt belägna lägenheter kan byggas, och inga allvarliga störningar bedöms föreligga varför positivt planbesked har lämnats av Stadsbyggnadsnämnden.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser
3. Samrådsredogörelse
4. Utlåtande

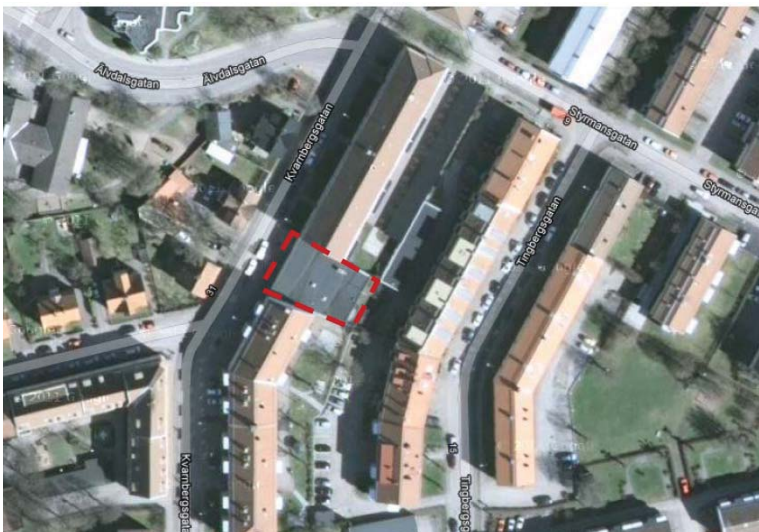
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheten att vidga markanvändningen från kontorsändamål till att innefatta bostads- och centrumändamål. Planen möjliggör att två nya våningar kan uppföras över butiker/lokaler i gatuplan, sammanlagt tre våningar samt möjlighet till inredd vind.

Projektet innebär tillkomst av ett antal bostäder i ett centralt läge i staden – en önskvärd förtätning som bidrar till ökad hållbarhet. Störningar för närliggande fastigheter bedöms inte vara av sådan karaktär att projektet inte bör komma till stånd.

PLANDATA

Planområdet omfattar endast den aktuella fastigheten, och är beläget vid Kvarnbergsgatan i stadsdelen Viken, ca en kilometer från Karlstads centrum.



Ovan: Karta med planområdets belägenhet och ungefärliga avgränsning

AREAL & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar drygt 560 kvadratmeter och omfattar hela fastigheten Fisker 6. Marken inom planområdet är privatägd.

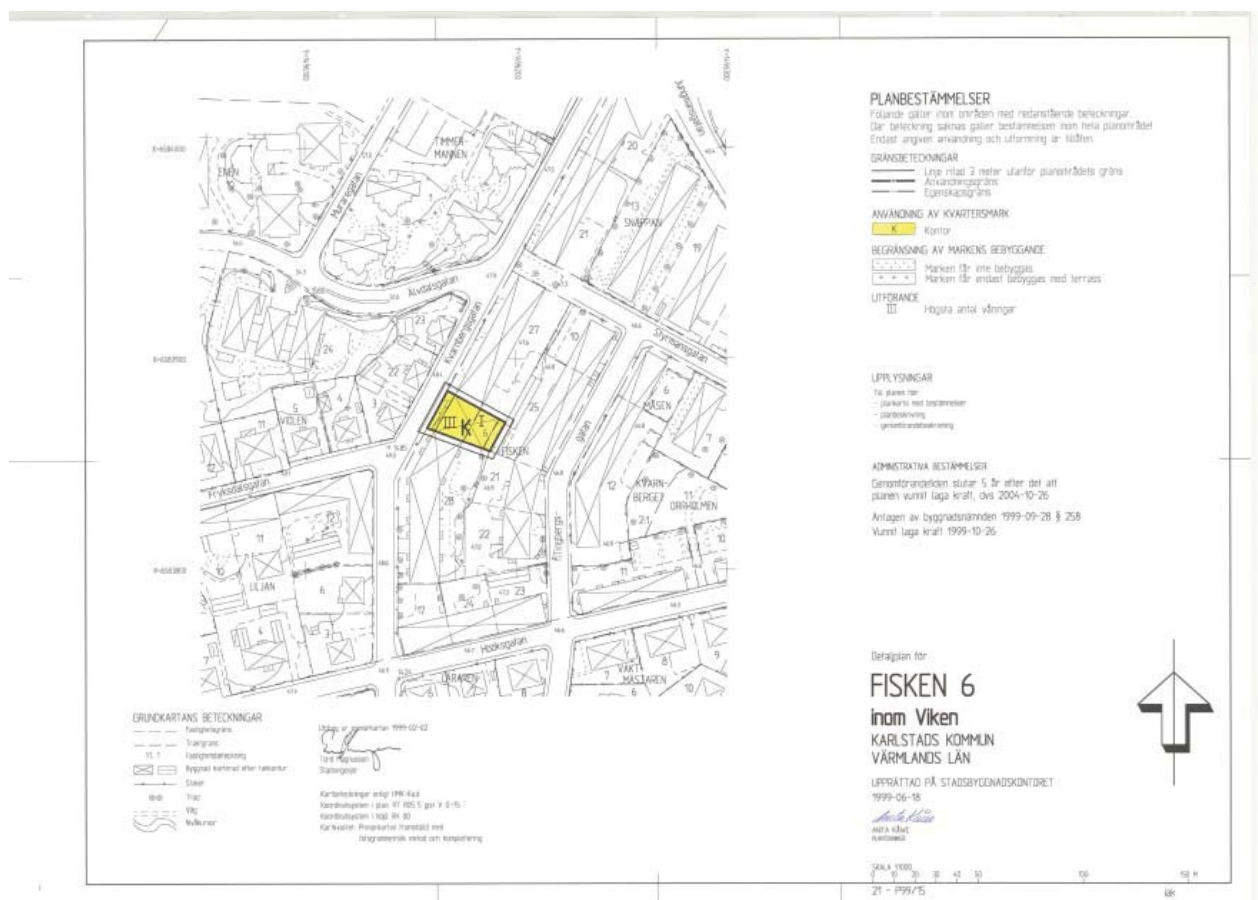
PLANUPPDRAG

ÖVERSIKTSPLAN

Mot bakgrund av detta bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan.

DETALJPLAN

Gällande detaljplan omfattar endast fastigheten Fisker 6. Den vann laga kraft 1999, och genomförandetiden har gått ut. Planen möjliggör en kontorsbyggnad i tre våningar och har inte blivit genomförd. Avsikten var att bygga på den befintliga byggnaden med två kontorsvåningar. Även tidigare stadsplan från 1955 medgav byggrätt mot Kvarnbergsgatan i tre våningar.



Ovan: Gällande detaljplan - plankarta.

STRANDSKYDD

Marken berörs idag inte av strandskyddsförordnande och kommer heller inte vid ändring av planen att beröras av återinträdanderegeln i miljöbalken.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning genomförs för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas.

3. Avvägningar enligt miljöbalken

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

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

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden - *Vänern med öar och strandområden*. 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.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

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

Planering för integrering av olika boendeformer nära centrum bidrar till hållbar utveckling för staden. Platsens centrala belägenhet i staden ger goda förutsättningar för minimering av transportbehov och energi, tillgänglighet för gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik. Bedömningen är att planutformningen innebär positiva/acceptabla konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL4:34 och 6 kap MB. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras men att bullerförutsättningarna behöver utredas inom ramen för planen.

Riksintressen berörs inte och strandskydd finns inte inom området. Planutformningen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 4, särskilda bestämmelser för ”*Vänern med öar och strandområden*” som inte påverkas av planen, samt miljökvalitetsnormerna enligt kap 5 och skydd av naturen enligt kap 7 i Miljöbalken.

4. Planeringsförutsättningar och förändringar

I följande kapitel kommer hänvisningar att ske till plankartan genom angivelse av planbestämmelse inom parentes i fet stil, t ex (**gård**). Detta för att öka läsbarheten av och kopplingen mellan planens olika delar.

NATUR

Mark, topografi och vegetation

Planförutsättningar

Fastigheten är nära inpå flack. Huvuddelen av planområdet och fastigheten är bebyggd. Marken framför byggnaden mot gatan är hårdgjord och ett mindre markområde ”bakom” eller öster om byggnaden inhyser ett jordtäcke.

Planförslag

Markens topografi kommer inte att förändras vid planens genomförande. Ny vegetation kan tillkomma genom anläggande av en gemensam gård.

Geotekniska förutsättningar

Planförutsättningar

Enligt en översiktlig jordartskartering är Fiskens 6 belägen i skärningspunkten mellan lager av morän, lera och mo. Berg finns relativt nära markytan. Marken är bebyggd sedan tidigare och grundläggning är möjlig.

Planförslag

Planen möjliggör en påbyggnad på befintlig byggnad, men är inte tvingande att så sker. Detta innebär att det finns två huvudmöjligheter - byggnaden påbyggs och den östra delen av byggnaden överbyggs med en gemensam gård för vistelse etc. Den andra möjligheten är att byggnaden rivs - då kommer en ny byggnad kunna uppföras mot gatan och sannolikt innergård byggas direkt på mark.

I båda fallen kommer vidare undersökningar rörande grundläggning behövas och hänförs till projekteringskedet. I det fall befintlig byggnad ska byggas på kommer laster eventuellt att behöva tas ner på ett annat sätt än vad som görs idag.

Fornlämningar

Planförutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag.

Planförslag

Om lämningar påträffas i gräv- schakt- och byggarbetet skall länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Radon

Planförutsättningar

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 befintligt bostadsbestånd på 200 Bq/m³ och gränsvärden vid nyproduktion av bostadshus (Boverkets Byggregler), också på 200 Bq/m³.

Byggnaderna bredvid Fiskens 6 är byggda i blåbetong. Flera lägenheter har mätts i dessa fastigheter och visar relativt höga värden, dvs över riktvärdet 200 Bq per kubikmeter. Huruvida det också tillkommer radon från marken i bostadsluft utöver byggnadsmaterialet är inte fastställt.

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. (b₂)

Förorenad mark

Planförutsättningar

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns.

Planförslag

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planföresättningar

I stort sett hela fastigheten är bebyggd med en 1-plans butiksbyggnad, ursprungligen en Konsumbutik, som uppfördes i början av 1960-talet. Sedan butiken upphörde har byggnaden använts för kontorsändamål. Byggnaden är uppförd med fasad av stensivor, glas och plåt och med ett flackt tak.

På ömse sidor om fastigheten finns bostadshus i tre våningar med förhöjd sockelvåning. ”Bakom” byggnaden finns också bostadshus i tre våningar med entré från Tingbergsgatan, och på motsatta sidan av Kvarnbergsgatan finns större enbostadshus.

Bebyggelsen på ömse sidor om Styrmansgatan mot vattnet är relativt enhetlig i placering, skala och färgsättning. Bebyggelsen utgörs av lamellhus i två till fyra våningar, sadeltak med huvudsakligen rödfärgat taktegel- eller plåttak. Fasaderna är uppförda i puts eller tegel och i ljusa kulörer.



Ovan: Kartbild med gatunamn. Källa: Google Maps.



Ovan: Enkelt bildmontage illustrerande en maximalt utnyttjad byggrätt mot Kvarnbergsgatan.

Mellan Fryksdalsgatan och Älvdalsgatan finns ett inslag av friliggande småhus i två våningar med varierande fasad- och takmaterial och kulörer.

Väster om Kvarnbergsgatan upp mot Muraregatan klättrar punkthus i ca fem våningar upp längs sluttningen.

Vare sig den aktuella byggnaden eller de direkt angränsande är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. De båda villorna på andra sidan gatan har enligt programmet ett viss kulturhistoriskt värde (blåmarkerade).



Ovan: Fasad mot Kvarnbergsgatan - idé till utformning av ny byggnad inom Fiskens 6 i planskedet. Byggnaden och bygglovansökan kan avvika från bilden. Illustration: Tengbom Arkitekter.

Planförslag

Planen syftar till att vidga markanvändningen från kontorsändamål idag till att innefatta bostads- och centrumändamål (**BC₁**). Bostäder får inte byggas i gatuplan men ovanför och centrumanvändning får endast ske i gatuplan samt våning 1. Ekonomiutrymmen tillhörande bostäderna får dock anordnas inom gatuplanet. Bebyggelsen föreslås begränsas i höjd genom planbestämmelse ($\diamond 14$) som gör att ny byggnad inte får byggas högre än medelnivån mellan intilliggande nockhöjder inom Fiskens 27 och Fiskens 28. Vindsvåning med frontespis får anordnas, dock ej takkupor (**v₁**) och takfot ska harmoniera med takfot på intilliggande byggnader (**v₂**). Detta innebär i princip att volymen på den nya byggrätten harmonierar med intilliggande med den skillnaden att frontespis kommer att "sticka upp" från takfotslinjen.

Planen föreskriver vidare att huvudbyggnad placeras med långsida mot Kvarnbergsgatan, i liv med befintliga intilliggande fasader, (**p₁**) så att "hållet" i gaturummet kan täppas till. Marken närmast byggnad får överbyggas med skärmtak och balkonger ($\star \star \star \star \star$). Marken närmast gatan får inte bebyggas.

Planen har reviderats efter samrådet så att byggrätten har minskats ut mot gården samtidigt som fasadlivet mot gården tillåts "skjuta ut" 50 cm från intilliggande fastigheters fasadliv. Detta påverkar också byggrättens omfattning, vilken blir mindre sedan samrådet. Planbestämmelsen (**e₁**) styr och begränsar byggrätten, tillsammans med övriga bestämmelser. Planbestämmelsen innebär att det inom planområdet får byggas maximalt 900 m² BTA bostadsyta (mot-svarande ca 10 lägenheter), maximalt 750 m² BTA verksamhetsyta men att antal BTA inte får överskrida 1300 m² totalt inom planområdet. Detta ger en viss flexibilitet och markanvändningen kan anpassas till dagens och framtidens behov.

Planen ger vidare möjlighet att överbygga den östra delen av befintlig affärslokal med ett bjälklag med planteringar och innergård ($\square \square \square \square \square$) för de nya lägenheternas behov. Planen säkerställer byggrätten för befintlig affärslokal i en våning. Marken i den västra och östra delen av Fiskens 6 är idag obebyggd och får där inte bebyggas ($\square \square \square \square \square$). Inom marken mot öster får dock byggnad för sophantering och återvinning uppföras (**sop**).

Stadsbild

Planförutsättningar

Den aktuella fastigheten utgör idag ett avbrott - eller ett "hål" - i gatu- och stadsbilden. Att addera en ny byggnadsvolym i "hållet" mellan intilliggande byggnader är en naturlig förtätning.

Planförslag

Planen möjliggör en påbyggnad i två våningar samt inredd vind med frontespis. Planbestämmelser reglerar att taknock och takfot hamnar i linje med intilliggande byggnader.

Förtätningen kommer att innebära att utblicks- och solförhållandena förändras för fastigheterna på motsatt sida Kvarnbergsgatan. Efter samrådet har planen reviderats så att den i samrådet föreslagna byggrätten mot gården har tagits bort. Istället föreslås nu att byggrätten får "skjuta ut" 50 cm i förhållande till fasadlivet på intilliggande byggnader. Detta gör att påverkan för boende in mot gården blir betydligt mindre. En förtätning i dylika lägen i staden är att förvänta och från kommunens sida ett önskvärt tillägg i stadsstrukturen.

En ny byggnadsvolym bör mot gatan anpassas till intilliggande bebyggelse. Färgsättning av fasad i en ljus kulör förordas liksom tegelrött tak.

Offentlig & kommersiell service

Planförutsättningar

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet idag. I närområdet finns vissa inslag av kommersiella verksamheter och matvarubutik. Något mer sammanhängande kommersiellt stråk finns dock inte.

Planförslag

Detaljplanen ger fortsatt möjlighet till offentlig eller kommersiell service inom planområdet och byggnadens gatuplan samt vid behov våning 1, genom planbestämmelse (**BC₁**), som medger handel, service, kontor och samlingslokaler i byggnadens gatuplan och våning 1.

Tillgänglighet

Planförutsättningar

Planområdet och byggnaden i en våning nås idag utan nivåskillnader från gatan. Tomter avsedda för bebyggelse ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Planförslag

Planen ger möjlighet att uppföra tre våningar över lokaler i gatuplan. Bostadsvåningarna ska nås med hiss och trappa. Det är viktigt att tillgänglighet till en gemensam uteplats på gården är god, och att man kan nå denna direkt från trapphuset, vilket också säkerställs genom planbestämmelse (**gård**).

FRIYTOR

Lek och rekreation

Planförutsättningar

Det finns idag inga friytor inom planområdet. Planområdet är beläget inom en halv kilometer från Mariebergsskogen med ett rikt utbud av lek- bad- och övriga rekreationsmöjligheter.

Planförslag

Planen kommer att möjliggöra utevistelse mot öster, antingen via gård på mark eller överbyggd gård ovanpå befintlig affärs/kontorsbyggnad (**gård**). Vid anläggande av sådan gemensam uteplats för boende ska denna vara tillgänglig för boende direkt från trapphuset på samma våning. Vid planering av innergård ska hänsyn tas till fördröjning av dagvatten.

GATOR & TRAFIK

Biltrafik

Planförutsättningar

Fastigheten gränsar mot Kvarnbergsgatan, som bedöms ha låg trafikmängd, uppskattningsvis mindre än Hööksgatan, som är genomfartsgata genom området och har en uppmätt trafikmängd på 2700 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik bedöms som mindre än 5%.

Hastigheten är idag skyltad till 50 km/h. Det är sannolikt att hastigheten sänks till 40 km/h då ny bashastighet sannolikt kommer att införas i hela landet, som det ser ut i dagsläget från och med 1 januari 2014.

Planförslag

Planområdet nås från Kvarnbergsgatan och parkeringsplatser kommer att kunna nås från Styrmansgatan via Fisker 10 och 25. Planen innefattar ingen allmän platsmark för gata.

Gång- och cykeltrafik

Planförutsättningar

Längs Kvarbergsgatan finns trottoarer på ömse sidor om gatan. Skyltad gång- och cykelbana finns närmast söder om planområdet längs Hööksgatan. Det finns idag ett antal cykelparkeringsplatser framför byggnaden mot Kvarbergsgatan.

Planförslag

Planområdet ligger inom bekvämt gång- och cykelavstånd från Karlstad centrum och arbets- och fritidsresor via cykel eller till fots främjas. I entréplanet kommer det att skapas utrymmen för cykel- rollator- och rullstolsparkering.

Kollektivtrafik

Planförutsättningar

Kvarbergsgatan trafikeras idag av Karlstadsbuss linje 12 mellan Marieberg och Stora torget med stopp bl a vid Centralsjukhuset och centralstationen. Närmaste hållplats finns vid Hööksgatan och Gillbergsgatan.

Planförslag

Ytterligare bostäder i det centralt belägna området ger bättre underlag för kollektivtrafik, bilpooler eller andra gemensamma transportsätt.

Parkering

Planförutsättningar

Inom området som helhet finns en viss brist på parkeringsplatser. Det är framför allt arbetsparkering och boendeparkering som förekommer på gatumark. Det är idag förbjudet att parkera på Kvarbergsgatan söder om planområdet då infart till garage i bostadshusen i så fall skulle blockeras. Parkering får ske på gatan framför och norr om planområdet.

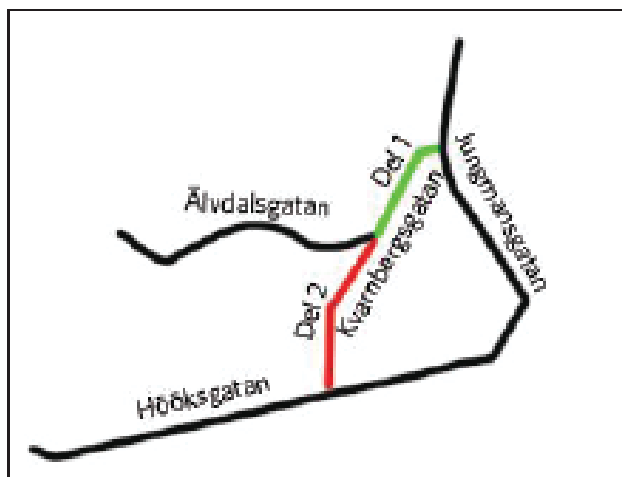
Karlstads kommun har en antagen parkeringsnorm som anger att 8-10 parkeringsplatser/1000 kvadratmeter BTA bostadsyta ska tillskapas vid nybyggnation i staden, utanför Tingvallastaden.

Planförslag

Parkeringsbehovet (räknat på 8 ppl/1000 kvm BTA och maximalt utnyttjad byggrätt för bostäder om 1100 kvm BTA) är 8,8 ppl. Parkeringarna kan tillskapas inom egen fastighet (inom delar av nuvarande affärslokal eller på gården om butikslokalen rivs), omedelbart öster om Fisker 6 eller inom fastigheten Fisker 25. Anordnande av parkeringsplatser inom Fisker 25 skulle ge direkt tillgång till de planerade nya bostäderna, men kräver rättighet att nyttja marken inom Fisker 25 samt tillfartsmöjlighet över Fisker 10 (se vidare under genomförande). Det är också en möjlighet att eventuellt lösa delar av parkeringsbehovet inom delar av befintlig affärslokal (mot gården).

Planen medger även centrumändamål (**C₁**) i gatuplan, vilket kommer att kräva parkering för angörande - dvs besöks- och kundparkering till sådan verksamhet. Det är Karlstad kommuns intention att införa reglering av parkeringen på Kvarbergsgatan framför och norr om planområdet i syfte att frigöra platser för angöring. Sådan parkering ska regleras i tid och beläggas med en avgift. Detta innebär att behov att tillskapa parkering för kontors- eller centrumändamål inte föreligger utan det allmänna parkeringsutbudet ska täcka detta behov, vilket också innefattar parkering för arbetande inom planområdet.

Figur 2. Indelning av Kvarbergsgatan i två delsträckor



STÖRNINGAR & RISKER

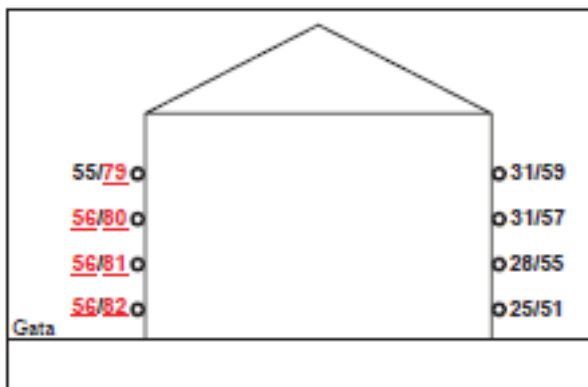
Buller

Planförutsättningar

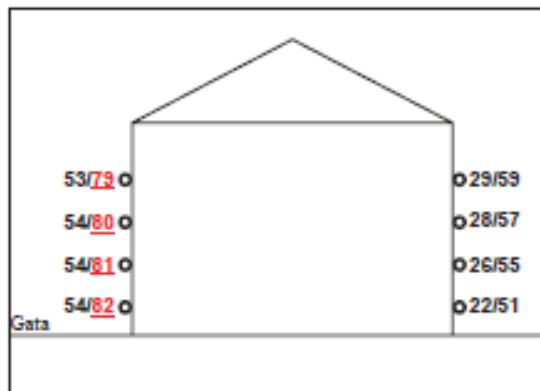
I samband med detaljplanering och bygglov behöver hänsyn tas till buller från bl a motorfordonstrafik o dyl. Det finns riktvärden beskrivna i Boverkets Allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen, som syftar till att minska andelen bullerutsatta och att därmed främja människors hälsa och säkerhet. De riktvärden som finns berör större trafikerade vägar och leder, järnvägar och industrier.

En bullerberäkning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Utredningen (Trafikbuller PM, Fisker 6, Karlstads kommun, WSP 2012-10-05) har beräknat buller utifrån dagens skyltade hastighet 50 km/h samt förväntad hastighet i framtiden 40 km/h. Beräkningen har grundats på dels en inledande uppskattning av trafikmängden och dels en räkning av trafiken under den dimensionerande timmen (16-17 en torsdag). Detta motsvarar ca 10 % av årsmedeldygnstrafiken. Räkningen utfördes av trafikkonsulten på WSP i korsningen Kvarnbergsgatan- Älvdalsgatan och räknade vid två punkter på varsin sida av korsningen.

Figur 4. Resultat med hastighet 50 km/h



Figur 5. Resultat med hastighet 40 km/h



Kvarnbergsgatan blir då indelat i två delsträckor med olika trafikflöden där det skiljer relativt mycket mellan punkterna (se figur 2 på föregående sida).

Resultatet av beräkningen visar på att maxbullernivåerna överskrider vid samtliga punkter mot gatan vid både 40 och 50 km/h. Detta är i sig inte överraskande, utan är att betrakta som normalresultat. Ekvivalentbullernivåerna överskrider vid 50 km/h för våning 1 och 2 med en enda decibel, men klaras för våning 3 (vindsvåning). Gatuplanet är inte aktuellt för bostadsändamål. Vid 40 km/h klaras samtliga ekvivalenta riktvärden. Utredningen visar vidare att bullernivåerna mot gård med mycket god marginal uppfyller kraven på s k tyst sida med lägre ekvivalentnivåer än 45 dB(A).

Planförslag

Det är vanligt att i plansammanhang anpassa detaljplanens bestämmelser efter bullerberäkningens resultat och införa planbestämmelser som reglerar planering och byggnation av planlösningar som tillgodoser en god bebyggd miljö även när det gäller bullernivåer.

En planbestämmelse (**m1**) införs som föreskriver att tillgång till (gemensam) uteplats mot tyst sida ska finnas om riktvärden för buller överskrider. Planbestämmelsen föreskriver också att riktvärden för inomhusbuller följs.

Avseende balkonger innebär planbestämmelsen vidare att för en enkelsidig lägenhet mot gatan, ska balkong som byggs utföras inglasad.

Enligt Boverkets Allmänna råd anges att:

”bostäder bör lokaliseras så att de blir långsiktigt hållbara ur hälsosynpunkt. Det innebär bland annat att hänsyn bör tas till prognostiserade trafikförändringar. Den framtida ljudmiljön bör analyseras i planeringsskedet. Resultatet av analysen bör redovisas tydligt i beslutsunderlaget för att möjliggöra en väl avvägd konsekvensbedömning.”

Beräkningen har gjorts utifrån en räkning av fordon med de felmarginaler som finns i överförandet av de siffrorna till ÅMD. Beräkningen visar vidare att buller vid 40 km/h är acceptabelt vad gäller ekvivalentnivåer. Enligt Karlstads kommuns trafikenhet på Teknik- och fastighetsförvaltningen är det sannolikt att området i framtiden kommer att skyltas om till 40 km/h då området är beläget och utformat så att 60 km/h är högst olämpligt. 40 km/h kommer dessutom enligt ett förslag till ny lag att bli ny bashastighet i hela landet - skulle det gå igenom gäller denna lag från och med 1 januari 2014. Det är således inte säkert att 40 km/h kommer att införas, men det är mycket som tyder på att detta kommer att ske, vilket kommer att förändra förutsättningarna inom planområdet. Om hänsyn ska tas till prognostiserade trafikförändringar måste detta även tillämpas på prognoser om faktorer som minskar bullerutsattheten. Vid hänsyn till prognostiserade ökningar tycks inte mycket vikt läggas vid att prognosen inte är lika med det faktiska utfallet varför det i detta fall torde kunna accepteras en osäkerhet kring om 40 km/h verkligen blir av. Det är kommunens bedömning att osäkerheten gällande 40 km/h i detta fallet är betydligt mindre än vad osäkerheten kan vara vid prognostiserade ökningar i andra fall.

Skulle en bestämmelse införas om att hälften av bostadsrummen ska orienteras mot tyst sida så försvåras en god planering av lägenheterna. Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning i ett centralt läge i staden och anpassa förtätningen till befintlig bebyggelsestruktur. Detta ger ett begränsat utrymme att bygga på och en begränsning i "bredd" dvs långsida mot gatan. Det finns inte många olika sätt att bygga på för att klara en god boendemiljö för alla lägenheter. Det är sannolikt att en "trespannare" eller "fyrspannare" är den bästa lösningen. En "trespannare" ger naturligt två genomgående lägenheter mot gata/gård och en alternativt två enkelsidiga lägenheter (varav endast en hamnar mot gatan). Att ha trapphuset mot gatan (för att undvika en enkelsidig lägenhet mot gatan i det fall trespannare byggs) gör det omöjligt för de andra två lägenheterna att orientera minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida (mht platsbrist).

Införs ingen bestämmelse som föreskriver att varje lägenhet måste ha minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida kan det innebära att några av 8-10 lägenheter utsätts för buller överskridande riktvärdena med 1 db(A), och detta under en bedömt begränsad tid, intill dess att 40 km/h införs som ny bashastighet även i Karlstad. Införs en bestämmelse gör det att lägenheter inte kan byggas på det sätt som totalt sett är mest gynnsamt - alla faktorer sammanvägda och inte bara buller - och att det då blir högst två lägenheter/våning. Detta gör att projektet sannolikt inte blir av och nya lägenheter inte kan tillskapas inom fastigheten mht projekt- och driftsekonomin.

Mot bakgrund av ovanstående motiveras därför att inga begränsande bestämmelser införs gällande de ekvivalenta bullernivåerna utan att bestämmelsen (**m₁**) anses vara tillräcklig för att långsiktigt säkerställa en god bebyggd miljö. Denna bestämmelse innebär också att enkelsidiga lägenheter mot gatan, som byggs med balkong, ska utföras med inglasning av balkongerna.

Översvämningsrisk

Planförutsättningar

Hela planområdet är beläget på marknivåer över +47,3 (RH00 Karlstad). Kvarnbergsgatan är belägen på höjder mellan +49,0 och +48,4 (RH00 Karlstad) framför planområdet, avtagande mot norr.

Planförslag

Inga särskilda åtgärder behövs för att säkra fastigheten mot gällande lägstannivåer för översvämningsrisk.

TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM

Spill- och dricksvatten

Planförutsättningar

Spill- och dricksvattenledningar med tillräcklig kapacitet för planens genomförande finns i Kvarnbergsgatan och anslutningspunkt och servis för fastigheten finns.

Planförslag

Anläggningsavgift för VA ska erläggas enligt gällande taxa för de nytillkommande lägenhetsareorna.

Dagvatten

Planförutsättningar

Dagvattenledningsnätet är inte utbyggt fram till planområdet och kapaciteten i dagvattenledningsnätet är låg. Det finns därför i området som helhet behov av att antingen infiltrera eller fördröja dagvatten inom egen fastighet. Dag- och dräneringsvatten får inte kopplas på spillvattenledningsnätet.

Planförslag

Hantering av dagvatten ska ske inom egen fastighet. Det är för Fiskeriet 6 inte aktuellt att infiltrera dagvatten men fördröjning av dagvatten kan möjliggöras genom t ex sedumtak eller ett fördröjningsmagasin mot gatan i den del som utgör kvarteretsmark (). En planbestämmelse införs som föreskriver att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten (**b₁**).

Värme

Planförutsättningar

Byggnaden inom fastigheten värms idag upp genom fjärrvärme via Karlstads Energi AB.

Planförslag

Nya byggnader för bostads- eller centrumändamål kommer sannolikt att värmas upp genom fortsatt fjärrvärmeanslutning.

El

Planförutsättningar

Karlstads elnät tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Karlstads stad. Ledningar finns nedlagda i Kvarnbergsgatan och fastigheten är idag ansluten till elnätet.

Planförslag

Nya bostäder ansluts till elnätet.

Avfall

Planförutsättningar

Karlstad Energi AB tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa.

Planförslag

Avfallshanteringen löses i enlighet med anvisningar från Karlstads Energi AB. Planen medger en byggrätt för uppförande av byggnad i en våning för sophantering och återvinning i den östra delen av fastigheten (**sop**).

IT

Planförutsättningar

Fastigheten är inte ansluten till Karlstads stadsnät. Närmaste anslutningsmöjlighet finns i dagsläget ett par hundra meter bort från planområdet. Stadsnätet byggs dock successivt ut varför en framtida möjlighet till anslutning kan komma att finnas.

Planförslag

Genom tillskapandet av fler bostäder kan fler människor komma att efterfråga fiberanslutning.

5. Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att det blir möjligt att bebygga fastigheten med en ny byggnad upp till en höjd av intilliggande byggnaders nockhöjd, vilket gör att tillbyggnaden kan smälta in i gaturummet. Gällande detaljplan medger en byggrätt i tre våningar vilket i princip volymmässigt sett är i paritet med vad som nu föreslås. Även om föreslagen byggrätt bedöms smälta in i gaturummet kan detta upplevas som negativt ur bl a sol/skugghänseende främst från fastigheter på andra sidan gatan. För boende inom Fisker 27, 28, 21 och 25 kommer utsikten mot gården att förändras då människor kan komma att vistas på det som idag är tak över verksamhetslokal. Det är också enligt planen möjligt att ny byggnad "skjuter ut" 50 cm längre mot gården än intilliggande byggnader, efter avvägningen som gjorts efter samrådet.

Genomförs detaljplanen kommer eventuellt några lägenheter att utsättas för buller som överskrider riktvärdena för vägtrafikbuller. Sänks hastigheten till 40 km/h klaras däremot gällande riktvärden.

Det är dock kommunens uppfattning att förtätningsprojekt av detta slag utgör värdefulla tillägg i staden ger goda förutsättningar för minimering av transportbehov och energi, tillgänglighet för gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik samt ett effektivt resursutnyttjande av övrig infrastruktur som redan finns inom området.

6. Genomförandefrågor

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågor-
nas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomföran-
det av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 10 (tio) år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

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

Planavgift

Planavgift ska ej tas ut vid prövning av lovärenden. Detta då planavgift har erlagts enligt Avtal om detaljplanearbete,
daterat 2012-05-30, mellan exploatör och Karlstads kommun.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande & tidplan

Planen ska antas av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) då den inte är av principiell karaktär samt inte medför kvar på
kommunala investeringar. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	december - januari 2013
Beslut om granskning (SBN)	mars 2013
Granskning	april 2013
Antagande (SBN)	maj 2013
Laga kraft	tidigast juni 2013
Bygglov	tidigast juni 2013

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Karlstads kommun, genom plankonsult anlita och bekostad av exploatör
Grundkarta , nybyggnadskarta, byggov	Karlstads kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten
Avtalsservitut	Exploatör initierar och bekostar
Exploatering	Exploatör

Avtal

Planarbetsavtal "Avtal om detaljplanearbete", daterat 2012-05-30, har upprättats mellan exploatör och Karlstads
kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Det finns idag ett avtalsservitut mellan Fisker 10 (last) och Fisker 25 (förmån) som ger boende inom Fisker 25 rätt att använda delar av Fisker 10 för infart till parkeringsplatser inom Fisker 25.

Ett nytt (avtals)servitut bör bildas så att parkeringar för de nya bostäderna kan lösas. Servitutet ska belasta Fisker 10 med infart till parkeringsplatserna, Fisker 25 för upplåtande av mark för parkeringsändamål till förmån för Fisker 6.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen medför inga krav på kommunala (re)investeringar.

Ett genomförande av planen förutsätter att ovan nämnda avtalsservitut bildas mellan fastighetsägare till Fisker 6, Fisker 25 och Fisker 10. Kostnaden för detta åläggs fastighetsägare till Fisker 6 som har förmån av avtalet.

Planens genomförande i övrigt bekostas helt av exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Bullerberäkning har genomförts av WSP - Trafikbuller PM, Fisker 6, Karlstads kommun, 2012-10-05.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av Stadsbyggnadskonsult Värmland genom Daniel Nordholm i samarbete med stadsbyggnadsarkitekt Pär Højman.

Karlstad

upprättad 2013-03-13

Daniel Nordholm

Planeringsarkitekt FPR/MSA

SBK Värmland

Pär Højman

Stadsbyggnadsarkitekt

Karlstads kommun