

**KARLSTADS KOMMUN**

MILJÖFÖRVALTNINGEN
Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse 2012-03-05
Mats Bergström, 054-0540 4670
mats.bergstrom@karlstad.se

Miljönämnden

Planprogram för del av Brödet m.fl. Alster (samråd)

Dnr MN-2012-0271 Dpl 132

Miljöförvaltningens förslag
Översända miljöförvaltningens tjänsteskrivelse som yttrande till
stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning av ärendet

Inom planområdet avser Lantmännens fastighetsbolag Novare AB utreda möjligheterna för byggande av ca 100 bostäder. Området utsätts för dels tågbuller och dels industribuller från en närbelägen verksamhet som reparerar och har underhåll på entreprenadmaskiner. Bullersituationen behöver utredas eftersom riktvärdena för både tågbuller och industribuller överskrids inom delar av området som skall innehålla bostäder. En översiktlig markundersökning har gjorts med tanke på förorenad mark och resultaten visar att marken inom begränsade områden har föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden. Kompletterande markutredningar måste genomföras.

Beslutsunderlag

Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse den 5 mars 2012.
Planprogramhandlingar från stadsbyggnadsförvaltningen den 6 februari 2012.

Ärende

Lantmännen genom sitt fastighetsbolag Lantmännen Novare AB har för avsikt att genom planändring utreda möjligheterna för byggande av bostäder i form av radhus och parhus inom området Brödet m.fl. Stadsbyggnadsnämnden gav i januari 2011 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för del av fastigheterna Brödet 1, Alstersbruk 1:1 och 1:2. Ett genomförande av programförslaget innebär att området ska innehålla ca 100 bostäder. Avsikten är att uppföra både nya byggnader och att omvandla befintliga fastigheter till bostäder. I ÖP 2012 som skall antas i fullmäktige under våren redovisas programområdet som ett område för stadsbyggande. Området påverkas av tågtrafikbuller och en bullerberäkning som utförts visar att området bl a behöver bullerskyddas för att

klara gällande bullerriktvärden för bostäder. Vibrationer från järnvägen skall undersökas i samband med fortsatt detaljplanearbete. I närheten finns ett företag som reparerar och underhåller entreprenadmaskiner. Vissa arbeten sker utomhus och bullermätningar visar att verksamheten ger upphov till buller som överskrider riktvärdena för externt industribuller vid planprogramgränsen. En översiktlig markundersökning visar på att marken inom ett begränsat område innehåller föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden. Undersökningen behöver kompletteras med en mer detaljerad utredning för att bedöma fastighetens lämplighet för bostadsändamål.

Miljöförvaltningens kommentar

Det aktuella området ingår i en detaljplan från 1976 som också innehåller ett område för småhusbebyggelse strax öster om industriområdet. Mot järnvägen finns en detaljplan från år 2000 som anger exploatering av industri, park och natur. Med föreslagen planändring skall större delen av området med industriplan ändras till markanvändning för bostäder.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram när det gäller trafikbuller från järnväg (Värmlandsbanan), vägtrafik från E 18 samt lokalgator. Av utredningen framgår att trafikbuller från järnvägen påverkar området mest. Området kan enligt utredningen inte bebyggas med mindre än att man uppför bullerskydd.

Exploatören behöver inför fortsatt planarbete utreda och redovisa hur ett bullerskydd skall dimensioneras vad gäller längd och höjd för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder inte överskrids. I en sådan bullerutredning skall man även ta hänsyn till vad en prognostiserad trafikökning kan innebära ur bullersynpunkt.

För att uppnå tillfredsställande effekt på en bullerskärm bör skärmen stå nära spårområdet, dvs. så nära ljudkällan som möjligt. Det kan innebära att en placering behöver ske inom järnvägsområdet, dvs. på mark som tillhör Trafikverket. Vid andra detaljplaner har Trafikverket varit tveksamt till att låta privata aktörer få tillgång till lägen inom järnvägsområdet. Om det inte går att placera en skärm nära spårområdet utan istället en bit från järnvägsspåret kan det bli nödvändigt att göra skärmen högre för att få tillräcklig bulleravskärmning. Man bör även undersöka om det går att kombinera bullerskyddet i form av vall med skärm. Om s k spårnära skärmar, t ex z-block, kan vara lämpliga som bullerskydd bör också utredas. Höga skärmar kan innebära försämringar vad gäller sikt mot Väneren för planerad bebyggelse. Skötsel och underhåll av en skärm måste också regleras i avtal.

Frågan om att bygga dubbelspår diskuteras för Värmlandsbanan. Man bör därför reservera mark för en sådan framtida lösning i en kommande detaljplan.

Industribuller

I området finns en verksamhet som reparerar och underhåller entreprenadmaskiner. En del av detta arbete sker utomhus. En bullerutredning som utförts vid pågående arbete utomhus visar att riktvärdena för externt industribuller överskrids vid plangräns. Bullerutredningen hänvisar till riktvärdena för externt industribuller vid

s. k. befintlig verksamhet. Miljöförvaltningen anser att för planerad bostadsbebyggelse skall man istället ha hårdare ljudkrav och att de riktvärden som gäller vid ny industri skall tillämpas vid planläggning. Jämfört med befintlig verksamhet blir då ljudnivåerna 5 dBA lägre för dag, kväll och natt. Med tanke på de korta avstånden som redovisas mellan bostäder och den aktuella verksamheten kan det finnas risk för störningar och konflikter. Fastighetsbolaget bör kommentera om det finns planer för något annat läge för den aktuella verksamheten eller en annan plats för utomhusarbeten med entreprenadmaskiner.

Markföroreningar

Med anledning av att platsen är ett industriområde har markundersökningar genomförts med tanke på risken för markföroreningar. Resultaten visar att marken innehåller föroreningar i begränsad omfattning. Eftersom området är stort har man i detta läge gjort en markundersökning av översiktlig karaktär. I markutredningen föreslår man därför kompletterande undersökningar för att kunna få en säkrare bedömning av områdets lämplighet för bostadsändamål.

Tillsynsmyndighet av en anmälan om markförorening är miljönämnden. Exploatören bör ta kontakt med miljöförvaltningen för samråd innan arbetet med en vidare utredning av markföroreningar startar.

Uppvärmning

Området kommer inte att uppvärmas med fjärrvärme eftersom området inte är aktuellt i Karlstads Energis utbyggnadsplaner för fjärrvärme. Planprogrammet diskuterar bergvärme och/eller andra alternativa energikällor. Om man avser att värma med bergvärme skall detta som anmälningspliktig verksamhet anmälas enligt miljöbalken till miljönämnden. Vid lokalisering av bergborrade anläggningar skall man beakta vissa avstånd för att inte det inte skall uppstå kapacitetsbegränsningar för värmeanläggningarna. En exploatör bör på ett tidigt stadium utreda möjligheter och förutsättningar att använda bergvärme i området genom bl a att ta fram en borrhplan. Samråd bör ske med miljöförvaltningen.

MILJÖFÖRVALTNINGEN

Helena Berg

Beslutet skickas till
Stadsbyggnadsnämnden