



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Oskarslund,
Tennet 1 m.fl. Karlstads kommun, Värmlands län



Samrådshandling

2013-04-25

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2012-87

Planprocessen



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

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

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	5
Medverkade tjänstemän	5
Tidigare ställningstagande	6
Förutsättningar och Planförslag	8
Bakgrund	8
Plandata	8
Markanvändning	8
Stadsbild	8
Kulturhistoriskt intressant miljö	8
Bebyggelse	9
Gator och trafik	9
Mark	10
Grönstruktur	10
Tekniska system	11
Störningar, hälsa och säkerhet	12
Folkhälsa	13
Genomförande	14
Huvudmannaskap för allmän plats	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Konsekvenser av planförslaget	16
Miljökonsekvenser	16
Sociala konsekvenser	16
Ekonomiska konsekvenser	16

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 Oskarslundsskolan är uppdelad i fyra delar:

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

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser.

Planbeskrivning, genomförandebeskrivning.

Planens syfte

Syfte med planen är att pröva möjligheten att ändra användning från allmänt ändamål och park till främst vårdboende, men även bostäder.

Huvuddrag

Det finns idag brist på vårdboenden i Karlstad och därmed ett stort behov för ett nytt vårdboende. I den lokaliseringsutredning som kommunen har gjort har man kommit fram till att södra Gruvlyckan där Oskarslundsskolan tidigare har funnits är lämpligaste platsen för ett nytt vårdboende.

Vårdboendet kräver mer markyta än vad Oskarsskolan gjorde, därför kommer även intilliggande mark behöva tas i anspråk.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10 år) 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

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Natur- och parkenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Lokalförsörjningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Räddningstjänsten

Medverkade tjänstemän

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsbyggnadsarkitekt Malin Björklund, Stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med stadsbyggnadsarkitekt Kerstin Berg, antikvarie Maria Görts och trafikplanerare Stina Granefelt.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Kulturmiljöområde

Oskarslundsskolan finns med i den kulturmiljöinventering som kommunen har gjort. Hela Gruvlyckan är utpekad som värdefull miljö i inventeringen, bostadsområdet är från början av 60-talet och är tidstypisk med sin grannskapsplanering. Gruvlyckan är även ett exempel på hur man separerade biltrafiken både från boendemiljöerna och från gångtrafiken i slutet av 50-talet och början av 60-talet.

Oskarslundsskolan som idag är nerlagd och riven hade inte själv något värde som omnämns i kulturmiljöprogrammet. Bostadshuset i Gruvlyckan omnämns däremot i kulturmiljöprogrammet och är där utpekade som gott exempel på arkitektur från 60-talet. Butiksbyggnaden som ligger i Gruvlyckans centrum är utpekad som särskilt värdefull byggnad i kulturmiljöprogrammet för sin tidstypiska arkitektur med välbevarade detaljer på byggnaden.

Naturvårdsprogram

Grönområdet söder om Gruvlyckans bebyggelse är utpekad som naturmark i kommunens naturvårdsprogram.

Översiktsplan

Den allra sydligaste delen av planområdet är utpekad som område med intresse för allmänheten med rekreativsvärde.

Strategiska planen

I kommunens miljö- och klimatstrategin läggs stor vikt vid god tillgänglighet till kollektivtrafik vid arbetspendling och fritidsresor. Strategin tar även upp vikten av satsningar på gång- och cykelleder. Vårdboendets läge i Gruvlyckan ger goda möjligheter för både besökare och personalen att ta sig dit med stadens kollektivtrafik- eller gång- och cykelleder.

I kommunens tillväxtstrategi formulerar man som mål att den årliga befolkningsökningen i kommunen ska i genomsnitt motsvara ca 700 personer om man ska nå målet att bli 100 000 invånare inom rimlig tid. Den befolkningsökningen kommer troligtvis att innebära ett ökat behov av service så som vårdboende.

I kommunens folkhälsost strategi är det främst tre målgrupper som är prioriterade; barn och unga, äldre, och personer med funktionsnedsättning. När det gäller andelen äldre i befolkningen så ökar den och det är därför viktigt att arbeta med förebyggande insatser och skapa förutsättningar för att de äldre ska bibehålla en god hälsa så länge som möjligt. Fram till 2020 kommer andelen yngre pensionärer (65-79 år) öka med 18 % och därefter kommer äldre pensionärer som är mer vårdkrävande att börja öka (80 år-).

Planarbetsprogram

Vårdboende vid Oskarslundsskolan finns med i planarbetsprogrammet 2013-2014 och har där fått högsta prioritet.

Gällande detaljplan

Norra delarna av planområdet ingår i detaljplanen över Gruvlyckan från 1962, området där Oskarslundsskolan har funnits är markerat som allmänt ändamål medan området öster om det är utlagt som parkmark. De södra delarna av planområdet är inte planlagt.



Utklipp från gällande detaljplan.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2012-09-26, § 8 b att upprätta detaljplan för nytt vårdboende inom Gruvlyckan (Oskarslundsskolan m.m.) enligt PBL 4 kap 2§.

Förutsättningar och Planförslag

Bakgrund

Det finns idag brist på vårdboenden i Karlstad och därmed ett stort behov av nytt vårdboende. I den lokaliseringsutredning som kommunen har gjort har man kommit fram till att den plats där Oskarslundsskolan tidigare har funnits är lämpligast för ett nytt vårdboende.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet består av ca 1,8 hektar mark och ligger i södra Gruvlyckan, delvis på tomten där Oskarslundsskolan tidigare har funnits. Främst består planområdet av en gräsyta med inslag av träd och buskar, en tätare vegetation bestående av barrträd finns i de östra delarna av planområdet. Området ligger på en höjd mellan +53,5 och +60,5 (Rh 2000) med de främsta höjdskillnaderna i väster.

Markanvändning

I de västra delarna av planområdet har tidigare Oskarslundsskolan funnits innan den revs. Öster om skolan finns en öppen grönyta med en fotbollsplan och söder om planområdet ligger en skog med höga naturvärden som nyttjas för närrekreation av de boende i området.

Planförslag

Vårdboendet kräver 15 000-20 000 kvm och Oskarslundsskolans tomt är enbart på drygt 6 000 kvm vilket betyder att man även behöver ta grönytan och grusplanen öster om planområdet i anspråk. Vilket betyder att grusplanen behöver flyttas, exakt lokalisering av en ny plan behöver studeras vidare.

Stadsbild

Gruvlyckan har en ganska monoton stadsbild där alla bostadshus är i tre våningar med rött tegel. I nord-sydlig riktning genom området går ett grönstråk med gång- och cykelvägar, medan bilvägarna går i utkanten av området.

Planförslag

Ett nytt vårdboende anses inte påverka området negativt, utan en ny byggnad skulle kunna berika och komplettera Gruvlyckans stadsbild som annars är ganska monoton idag.

Kulturhistoriskt intressant miljö

Oskarslundsskolan finns med i den kulturmiljöinventering som kommunen har gjort. Hela Gruvlyckan är utpekad som värdefull miljö i inventeringen, bostadsområdet är från början av 60-talet och är av en tidstypisk grannskapsplanering. Gruvlyckan är även ett tidstypiskt exempel på hur man separerade biltrafiken både från boendemiljöerna och från gångtrafiken i slutet av 50-talet och början av 60-talet.

Planförslag

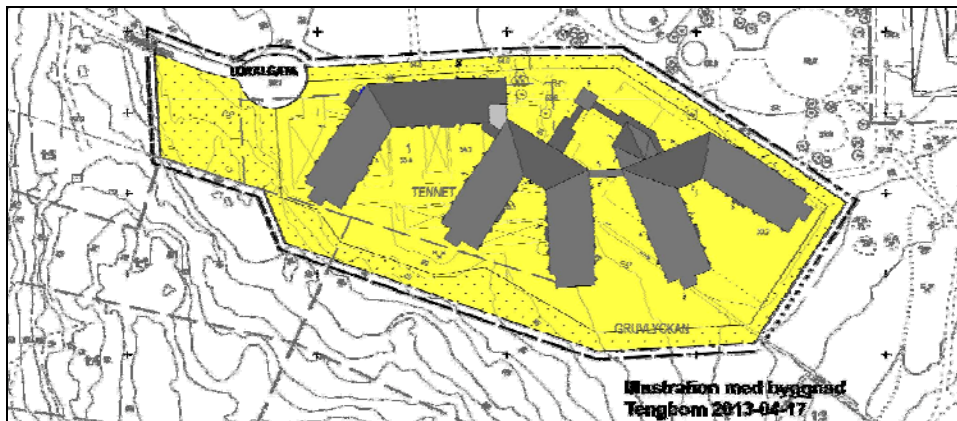
Delar av planområdet är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö, men genom att bygga i max tre våningar så behöver inte vårdboendet påverka kulturmiljön negativt.

Bebyggelse

Sedan Oskarslundsskolan revs är planområdet obebyggt.

Planförslag

Största delen av planområdet består av markanvändningen bostäder och vård (**BD**). Ytterområdet kring byggrätten för bostäder prickmarkeras och därmed får inte byggnad uppföras inom området (:::). Markanvändningen bostäder får en exploateringsgrad på 6 000 kvm (**e₁ 6 000**). Inom området får bostäder byggas i max 3 våningar (**III**). Västra delarna av markanvändningen bostäder prickmarkeras för att möjliggöra parkering och inlastning till boendet.



Idéskiss, Tengboms förslag på placering av vårdboendet inritat på detaljplanen, observera att mindre ändringar har skett i plankartan sedan illustrationen togs fram.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Gruvlyckan har som många andra bostadsområden från början av 60-talet trafikseparering med två huvudvägar som går in i området; Gruvgången och Gruvlyckevägen. Med Gruvgången kan man nå området där Oskarslundsskolan tidigare har funnits.

Planförslag

På efterfrågan av de boende vid Gruvlyckan har stadsbyggnadsförvaltningen undersökt möjligheten att dra in vägen till vårdboendet från Skoghallsvägen. Stadsbyggnadsförvaltningen har valt att inte gå vidare med alternativet på grund av kostnads- och trafiksäkerhetsskäl. Kostnaden att anordna en ny plankorsning över järnvägen och en ny vägdragningslinje kan inte anses samhällsekonomiskt försvarbart. Ur trafiksäkerhetssynpunkt vill man från kommunens sida försöka hålla ner antalet plankorsningar av järnvägen och korsningar på Skoghallsvägen. Därutöver skulle en helt ny vägdragningslinje över järnvägen innebära att mer orörd naturmark tas i anspråk mot alternativet att använda sig av befintlig väg, Gruvgången.

I följande planförslag föreslås istället att Gruvgången behålls som den ser ut idag för att tillgodose vårdboendets behov av kommunikation till och från boendet för transporter av varor och personal (**LOKALGATA**). Lokalgatan avslutas med en vändplats i samband med vårdboendets planerade parkering och inlastning.

Gatan kan sedan fortsätta in på kvartersmark för att tillgodose vårdboendets behov av gata fram till huvudentrén.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har god kontakt med stadens gång- och cykelnät. Inom Gruvlyckan går det en gång- och cykelväg som förbinder alla bostadsgårdar med varandra.

Gång- och cykelvägen inom Gruvlyckan länkar sedan samman med gång- och cykelvägen mellan centrum och Skutberget, men även gång- och cykelvägar söderut.

Planförslag

Den mark där den befintliga gång- och cykelvägen går som finns i den norra delen av planområdet kommer genom den nya detaljplanen hamna inom kvartersmark. För att marken fortfarande ska vara tillgänglig får marken i den norra delen av detaljplanen en planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x).

Kollektivtrafik

Det finns två busslinjer som går till Gruvlyckan, buss 6 som stannar vid Gruvplan och buss 4 som stannar längs med Gruvgången. Båda busslinjerna går 3 gånger per timme på vardagarna.

Mark

Planområdet ligger som högst i syd och väst på ca +60,5 (Rh 2000) och sluttar ner till +53,5 i nordost. Vegetationen är som tätast i västra och sydliga delen av planområdet medan ytan där skolan har funnits och grusplanen är idag inte har någon direkt vegetation.

Geotekniska förhållanden

En utförlig mätning av radonhalten i markluften är utförd under våren 2013, marken har sedan klassificerats som låg- till högradonmark vilket innebär att ett radonsäkert utförande behövs.

Grönstruktur

Mitt igenom Gruvlyckans bebyggelse går en grönremsa med parkbänkar utplacerade och en gång- och cykelväg. Öster om den tidigare skolgården finns en öppen grönyta med fotbollsplan och söder därom en skog som används för närrökreation av de boende. Skogspartiet söder om Gruvlyckan har Karlstad kommunen diskuterat som ett lämpligt framtida naturreservat att skydda. Diskussionerna ingår i kommunens arbete att skydda fler skogsområden. I den inventering som har gjorts av skogen på Gruvlyckeberget är det i huvudsak hållmarkstallskog som är ca 125 år med inslag av 200-åriga tallar. I den norra delen närmast planområdet finns flera "hållmarkstorg". Förutom tallar förekommer det sparsamt med gran och mindre inslag av asp och björk i skogen. Förutom de höga naturvärdena har skogen även generellt mycket höga sociala värden, vilket gör att skogen har klassats i skyddsklass 1, naturvärde.

I norra delen av planområdet finns det idag två alléer (minst fem träd på en rad) en med lönnträd och en med björk. Alléerna står på varsin sida av den cykelväg som har använts till Oskarslundsskolan. När fem träd eller fler är planterade på en rad omfattas de av biotopskyddet och dispens från länsstyrelsen måste sökas för avverkning. Alléerna planterades troligtvis i samband med att skolan byggdes på 60-talet. Träden har blivit planterade för tätt och har därmed ingen fri kronutveckling.

Planförslag

Genom den nya detaljplanen hamnar allén inom byggbar kvartersmark. För att få plats med det planerade vårdboendet inom planområdet behöver allén tas ner. Alternativet är att skjuta byggnaden söder ut och gå in mer i skogen som diskuteras av kommunen som lämpligt framtida naturreservat. Då det finns höga värden i att bevara de gamla tallarna samtidigt som allén har dåliga förutsättningar för att utvecklas då träden är planterade för tätt bör huset placeras så att skogen i söder sparas framför allén. Alléns placering har ett starkt samband med hur skolan var placerad, allén skapade en avgränsning av skolgården norrut. Samtidigt som alléerna ramade in gång- och cykelvägen till skolan. Gång- och cykelvägen har förlorat sitt

syfte i och med att skolan rivits då det finns en parallell gång- och cykelväg enbart ca 8 m längre norrut som är i bättre skick och har en bättre koppling med övriga cykelnätet på Gruvlyckan. Nu när skolan är riven har alléns funktion i stadsbilden delvis försvunnit.

Förlusten av träden i allén kan delvis kompenseras genom återplantering av träd som tas ner inom området.



Foto alléerna, lönnallén på vänstra sidan och björkallén på högra sidan.

Tekniska system

Fastigheten Tennet 1 har idag vatten- och spillvattenserviser som ansluter till det allmänna systemet som kan nyttjas för planerade exploateringar. När det gäller dagvatten så finns det en befintlig allmän dagvattenledning som ansluter till fastigheten som kan nyttjas för den planerade exploateringen. I nedströms ledningssystem för dagvatten finns dock kapacitetsbrist varför det är nödvändigt att fördröja dagvattenflödet från fastigheten. Även när det gäller fjärrvärme så finns det framdraget till fastigheten.

Planförslag

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i samband med detaljplanen vilket gör att infiltrationen av dagvatten i området kommer att försämrats. Områdets mark med underliggande berg medför mycket begränsad möjlighet att infiltrera dagvatten. Det finns också begränsad kapacitet i nedströms liggande dagvattenledningar enligt ovan varför dagvattenflödet från fastigheten måste flödesutjämnas inom fastigheten innan det avleds till den allmänna dagvattenanläggningen.

För att erhålla erforderlig reduktion av dagvattenflödet från planerad exploatering måste flödet reduceras med 50 %. Detta innebär att man måste anlägga fördröjningsmagasin inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska som komplement kan även så kallade ”gröna tak” med sedum anläggas.

Magasinets storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. En 50 % flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, genererar ett magasin med en effekt på volym av 70 m³ per hektar hårdgjord yta.

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

Vid extremregn så klarar inte det planerade dagvattensystemet att avleda vattnet. Marken inom planområdet måste därför höjdsättas så att dagvatten från extremregn

fritt och utan att skada byggnader m.m. kan ytavledas mot planområdets östra gräns.

Om husgrundsdräneringen ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningnivå i förbindelspunkt. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,1 m över gatans nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dräneringsvattnet ska avledas med självfall. Hamnar man över den nivå och inte kan acceptera att dräneringsledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Det har gjorts bullermätning i två punkter för att mäta bullret från väg och järnväg öster om planområdet. Den första mätpunkten var placerad 50 m från järnvägen respektive 100 m från Skoghallsvägen. I den punkten mättes en ekvivalentnivå från järnvägen på 41 dBA och en maxnivå på 73 dBA. Från vägen mättes en ekvivalentnivå på 56 dBA och en maxnivå på 64 dBA. Den andra mätpunkten var placerad 100 m från järnvägen respektive 150 m från Skoghallsvägen. I den andra punkten mättes en ekvivalentnivå från järnvägen på 36 dBA och en maxnivå på 65 dBA. Från Skoghallsvägen mättes en ekvivalentnivå på 51 dBA och en maxnivå på 59 dBA.



Bullermätning från väg och järnväg med ekvivalentnivå/maxnivå.

Planförslag

Bullermätningen som har gjorts visar på att de rekommenderade bullernivåerna inte överskrids inom planområdet. Boverkets rekommendationer är att ekvivalentnivån vid fasad inte får överskrida 55 dBA och maxnivån vid uteplats inte får överskrida 70 dBA, utan några åtgärder. Genom att prickmarkera marken så byggnad inte får uppföras närmare än 100 meter från järnvägen klarar man de rekommenderade bullernivåerna inom planområdet.

Farligt gods

Den föreslagna byggrätten för vårdboendet ligger placerad 100 m från järnvägen och ca 150 m från Skoghallsvägen. I kommunens översiktsplan rekommenderas ett avstånd på minst 150 m från farligt gods till verksamheter likt vårdboende, därför har en riskanalys gjorts.

I riskanalysen som har gjorts (se bilaga) konstateras det utifrån tillgänglig trafikstatistik att järnvägen inte utgör något hinder för etablering av vårdboendet på den planerade platsen.

I riskanalysen konstateras utifrån tillgänglig transportstatistik att endast mindre volymer farligt gods förväntas transporteras på Skoghallsvägen. Det rör sig framförallt om lokala transporter av brandfarlig vätska (bensin och diesel) och i detta fall är riskavståndet betydligt kortare (tiotal meter). Därför utgör inte Skoghallsvägen något hinder för etableringen av vårdboendet.

Folkhälsa

Trygghet

Det har tidigare gjorts en del arbete för att öka tryggheten och trivseln på Gruvlyckan, bland annat har trygghetsvandringar genomförts i området för att ta reda på vad man kan göra för att öka tryggheten och trivseln. Kommunen har även tillsammans med den föräldragrupp som finns på Gruvlyckan arbetat med trivselsfrågor genom att anordna aktiviteter och förbättra samverkan mellan trygghetscentrum, bostadsbolagen och polisen.

Planförslag

Vårdboendet skulle kunna bidra till att öka trygghetskänsla i Gruvlyckan ytterligare genom att det finns en personalbemanning på boendet dygnet runt.

Genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten, ombyggnader inom allmän plats.
Exploatören, Teknik- och fastighetsförvaltningen	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstad kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att en fastighetsreglering behöver göras med hänsyn till att en del parkmark övergår till kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. VA-avgift tas ut efter gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns inom kvartersmark som exploatören ansvarar för och bekostar anslutningar till.

VSD-ledningar

Det finns VSD-ledningar framdragna till planområdet med anslutningspunkter i norra delen av området. Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till dessa ledningar.

Dagvatten

Hälften av dagvattenflödet från den hårdgjorda ytan skall fördröjas inom fastigheten. Exploatören ansvarar och bekostar detta.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar som finns inom deras fastighetsgränser inom planområdet enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Om markföroreningar påträffas, t ex vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Allé

Tillstånd måste sökas hos länsstyrelsen av exploatören för att ta ner träd i den allén som finns inom kvartersmark.

Gator

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av gator inom kvartersmark.

Parkering

Parkering löses av fastighetsägaren inom den egna fastigheten.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i början av 2013. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hållning 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 översvänningsfrågan.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö 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

Detaljplanen kommer att ta mark i anspråk som idag används till rekreation. Den grusplan som finns i planområdet kommer att behöva flyttas. På vissa ställen kommer man behöva avverka skogen, men detaljplanen är utformad för att så lite som möjligt av naturmarken ska tas i anspråk. Genom att vårdboendet kräver en större sammanhållen byggnad kommer troligtvis detaljplanen innebära att en del befintliga stigar från bostadsområdet upp i skogen kommer bli svårare att nå för att byggnaden står ivägen.

Sociala konsekvenser

Genom det nya vårdboendet kan trygghetskänslan i Gruvlyckan öka genom att det finns personal dygnet runt på verksamheten.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kan ses som samhällsekonomiskt positivt då man kommer att kunna nyttja befintliga ledningar. Byggandet av ett nytt vårdboende i Gruvlyckan kan ge ökat underlag för kollektivtrafiken i området.