



**KARLSTADS KOMMUN**

Detaljplan för  
**Trygghetsboende Molkom**  
för Molkom 1:137 och del av 1:138, Karlstads kommun, Värmlands  
län



**Samrådshandling**

2013-07-11

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2013-0012

## 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

<b>Planprocessen</b>	<b>2</b>
<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>4</b>
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	5
Medverkande tjänstemän	5
Tidigare ställningstagande	6
<b>Förutsättningar och planförslag</b>	<b>8</b>
Bakgrund	8
Plandata	8
Markanvändning	8
Landskapsbild/stadsbild	8
Bebyggelse	8
Gator och trafik	9
Mark	9
Grönstruktur	9
Tekniska system	9
Störningar, hälsa och säkerhet	10
Folkhälsa	11
<b>Genomförande</b>	<b>12</b>
Ansvarsfördelning för genomförande	12
Fastighetsrättsliga åtgärder	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	12
Miljökonsekvenser	14
Sociala konsekvenser	14
Ekonomiska konsekvenser	14

# 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 trygghetsboende Molkom 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. 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

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att ändra användningen till bostäder och centrumändamål.

## Huvuddrag

Det finns idag en ökad efterfrågan på trygghetsboende i Karlstad kommun och inte enbart i centralorten utan även i kommunens övriga tätorter. En lokaliseringsstudie har tidigare gjorts i Molkom där lämpliga lokaliseringar för ett trygghetsboende har studerats. I studien studerades bland annat närheten till centrum, tomtens storlek och tillgängligheten. Studien resulterade i att man föreslog att gå vidare med tomten vid vårdcentralen.

## 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**

Trafik- och gatuenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark- och exploateringsenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Natur- och parkenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Räddningstjänsten

## **Medverkande tjänstemän**

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsbyggnadsarkitekt Malin Björklund, Stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med stadsbyggnadsarkitekt Ingrid Billing-Godin och trafikplanerare Stina Granefelt.

## Tidigare ställningstagande

### Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet, men söder om planområdet går väg 63 som är riksintresse för kommunikation.

### Översiktsplan

Planområdet omnämns inte i översiktsplanen.

### Strategiska planen

Strategiska planen 2012-2014 anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostrategin och miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete.

Följande är mål som berörs i den strategiska planen och i de tre hållbarhetsstrategierna som är relevant för detaljplanen för Trygghetsboende Molkom:

- God planberedskap för bostäder, ca 500 bostäder per år.
- I kommunens folkhälsostrategi 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

Detaljplanen har första prioritet i Karlstad kommuns planarbetsprogram över planarbeten under 2013-2014.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan tillåter bostäder, industri och kontor i två våningar i den norra delen av planområdet. I den södra delen av planområdet tillåts centrum, handel, industri och kontor i två våningar och i den sydöstra delen av planområdet har markanvändningen park.



Gällande detaljplan

## Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2013-02-20, § 14 att upprätta detaljplan för att uppföra boende för äldre inom Molkom 1:138 och 1:137, enligt PBL 4 kap 2§.

## Förutsättningar och planförslag

### Bakgrund

Under 2006 genomförde Karlstad kommun en undersökning bland medborgare i åldern 55-80 år om hur de skulle vilja bo i framtiden. 53 % svarade att de var intresserad av ett så kallat seniorboende, som i studien definierades:

*Seniorboende är en hyres-/bostadsrätt som är anpassad och avsedd för personer över en viss ålder, vanligen 55+ där hjälp/service kan finnas att tillgå som till exempel bovård/gemensamma utrymmen/vård och tjänster.*

Idag motsvarar kriterierna det som kallas trygghetsboende och som man kan ansöka om investeringsstöd för.

### Plandata

#### Planområde och angränsande områden

Planområdet är ca 1 hektar stort och består idag av en öppen ängsyta med tätare vegetation i form av bland annat några fruktträd i norra delen av planområdet. Mitt igenom hela området i nord-sydlig riktning går det ett dike.

### Markanvändning

Idag används inte planområdet till något speciellt utan är en grönyta i centrala Molkom där man t.ex. kan rasta hunden.

#### Planförslag

I planförslaget föreslås markanvändningen ändras till bostäder och centrum (**BC**), sydöstra delen av planområdet får markanvändningen park (**PARK**), en dagvattendamm får vid behov uppföras inom parkmarken.

### Landskapsbild/stadsbild

Byggnadshöjden i Molkom är relativt monoton med främst bebyggelse i två våningar. Det finns dock några högre byggnader i upptill 3-4 våningar. Bebyggelsen i Molkom består mestadels av enfamiljshus, flerbostadshus hittas främst kring järnvägsstationen och folkhögskolan.

#### Planförslag

Planområdet ligger relativt lågt i jämförelse med angränsande bebyggelse med främst stora höjdskillnader mot väster och norr, där även majoriteten av den angränsande bebyggelsen finns. Då bygganden placeras vid Molkoms infart och det finns en del höjdskillnader i området bedöms byggnader på tomten kunna uppföras i tre våningar med möjlighet till en takvåning där utöver.

### Bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt idag, angränsande till planområdet finns det idag en villa och en förskola. Väster om Sjövägen finns en del villor och öster om Storgatan en vårdcentral.

#### Planförslag

Inom markanvändningen bostäder och centrum får byggnad i tre våningar uppföras, utöver angivet våningsantal får takvåning lov att uppföras till 70 % av takytan (**II**). Färdig golvnivå ska för byggnad ligga på 0,2 m över gatunivå på Sjövägen. Tomten får bebyggas till en exploateringsgrad av 4 000 BTA (**e<sub>4000</sub>**). Marken närmast vägarna får byggnad inte uppföras (:::;) för att man ska kunna klara bullervärdena från vägen. Mot Storgatan i öster får marken endast bebyggas med uthus och



garage (+++). Inom planområdet går det några ledningar i marken, denna mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**).

## Gator och trafik

### Biltrafik och gatumiljö

Det finns inga mätningar av antal fordon på vare sig Sjövägen eller Storgatan, men trafiken kan beräknas till 200 fordon/dygn på Sjövägen respektive 2000 fordon/dygn på Storgatan.

### Gång- och cykeltrafik

På både Sjövägen och Storgatan som går förbi planområdet finns det en bra bred trottoar. Från planområdet är det enkelt att nå viktiga målpunkter i Molkom till fots och på cykel.

### Kollektivtrafik

Det finns tre busslinjer som går till Molkom, 300, 400 och 401. Närmsta busshållplats finns ca 100 meter söder om planområdet.

## Mark

### Geotekniska förhållanden

En geotekniks undersökning av platsen är genomförd där det framkommer att totalstabiliteten är tillfredställande. De geotekniska förutsättningarna utgör därmed inget hinder eller allvarliga restriktioner för genomförandet av detaljplanen.

I mätningar av radonhalten i markluften klassas marken som låg- till normalradonmark. Vilket innebär ett radonskyddat utförande av byggnaden bör ske.

## Grönstruktur

Största delen av detaljplaneområdet består av en äng, genom hela området går det ett dike i nord-sydlig riktning. Längs med diket finns det en del buskar och träd annars är det främst i norra delen det finns mer vegetation i form av en del fruktträd bland annat.

## Tekniska system

Dagvatten-, vatten- och spillvattenledningar går i Storgatan och Sjövägen, spillvattenledning finns dock bara i den södra delen av vägen. Vatten- och spillvattenledningar finns även inom detaljplanen, dels ledningar som går i nord-sydlig riktning strax väster om diket och igenom de södra delarna av planområdet i öst-västlig riktning.

Fjärrvärmeledningar finns i Skolgatan och Graningevägen.

En dagvattenutredning är under framtagande över planområdet, följande är det man hittills har kommit fram till i utredningen. I utredningen som har genomförts har en modellering av dagvattenavrinningen gjorts för både befintliga och exploaterade förhållanden, på ytan och i dagvattenledningar. I utredningen har man även studerat möjliga åtgärder för att minska översvämningar och underlätta för en exploatering.

Resultatet från undersökningens simulering visar att översvämningssomfattningen för befintlig situation är sämst i den sydöstra delen av planområdet. Där kommer det stå upptill 0,5 meter vatten vid ett 1-års regn och upptill 0,8 meter vid ett 100-års regn. Största delen av resterande planområde klarar sig utan någon översvämning vid 10-års regn, det finns vissa mindre delar som får upptill 0,02 meter vatten vid ett 10-års regn. Vid ett 100-års regn är ytan som påverkas större och översvämmas då till en nivå upp till 0,1 meter. Översvämningarnas nivåerna påverkas inte nämnvärt av exploatering i området.

## Planförslag

I dagvattenutredningen som är framtagen har en rad olika förslag på åtgärder tagits fram för att minska översvämningsproblematiken i området och öka mängden byggbar mark. Följande åtgärder föreslår dagvattenutredningen:

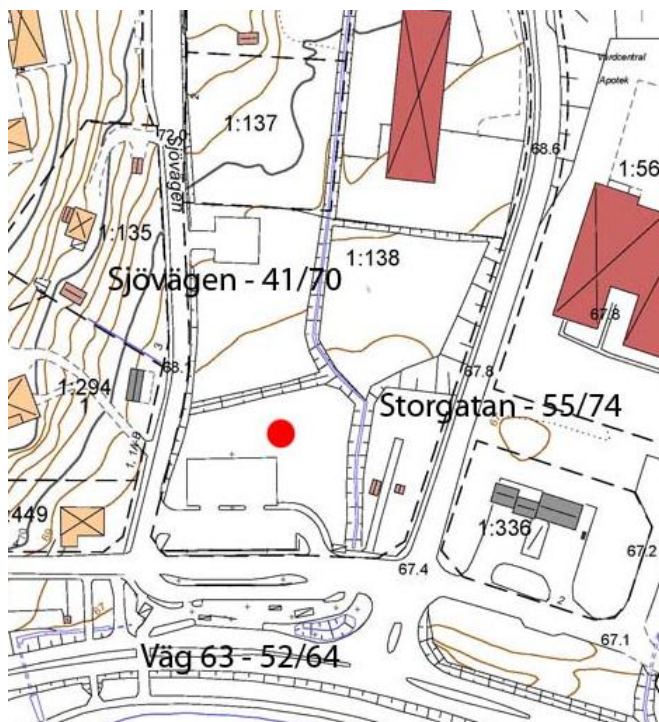
- Lågpunkten där majoriteten av vattenansamlingen sker idag fylls igen.
- Dikets streckning dras om genom planområdet för att öka andelen sammanhängande byggbar mark.
- En dagvattendamm placeras i parkmarken, södra delen av planområdet, och dimensioneras för att klara ett 10-års regn.

I den sydligaste delen av planområdet samt i den östra delen finns det ledningar där för bildas det där U-område (**u**), område där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. För att förhindra översvämningar vid kraftiga regn ska byggnadernas färdiga golvnivå ligga på 0,2 m över gatunivå på Sjövägen. Den norra delen av dagens dike är markerat i detaljplanen som infiltrationsstråk. Mellan infiltrationsstråket och diket i parken ska ett kommunicerande dagvattendike finnas.

## Störningar, hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

En bullerundersökning är gjord inom planområdet. Den röda punkten på kartan markerar mätpunkten och siffrorna resultatet från respektive väg (ekvivalentnivå/maxnivå). I boverkets rekommendationer får ekvivalentnivån max vara 55 dBA vid fasad och 70 dBA maxnivå vid uteplats.



## Planförslag

Inom hela planområdet kommer man att klara både ekvivalentnivå och maxnivå när det gäller buller från väg 63. Mot Sjövägen ger detaljplanen en byggrätt 15 meter från vägens mitt. Ekvivalentnivån kommer här att klaras, men maxnivån kommer överskrida boverkets rekommendationer på 70 dBA. Avsteg från boverkets rekommendationer bedöms i detta fall vara möjligt då andelen tunga fordon på vägen är relativt lite, maxnivån bedöms enbart överskridas 4 gånger/dygn.

Från Storgatan placeras närmsta byggrätt 25 meter från vägens mitt. Även från Storgatan beräknar man att riktvärdena för ekvivalent buller klaras, men att maxnivån troligtvis kommer överskridas något.

### **Farligt gods**

Planområdet ligger 100-200 meter från riksväg 63 som är rekommenderad väg för farligt gods. I kommunens översiktsplan rekommenderar man att ny bebyggelse i form av flerbostadshus, vårdanläggningar m.m. inte ska placeras närmare än 150 meter ifrån transportled för farligt gods. Då riksväg 63 har sänkt hastighet till 50 km/h genom Molkoms samhälle görs bedömningen att bebyggelsen kan placeras närmare, men dock skall bostäderna finnas på ett avstånd av 100 m från vägen.

### **Planförslag**

Genom prickmark regleras detaljplanen så bostäder inte får bebyggas närmare än 100 m från riksväg 63.

## **Folkhälsa**

### **Trygghet**

Planområdet känns idag ganska övergivet vilket gör att platsen inte känns trygg att vistas vid. Otrygghetskänslan förstärks genom att området saknar närliggande bebyggelse och belysning.

### **Planförslag**

Genom att planområdet bebyggs och platsen därmed befolkas i större utsträckning än idag kan trygghetskänslan öka inom området.

## Genomförande

### Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta.
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.
Exploatören, Peab	Exploatering inom kvartersmark.

### Avtal

Samarbetsavtal är upprättat mellan Karlstad kommun och Peab, ett markanvisningsavtal skall upprättas dem mellan.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att fastighetsreglering behöver göras.

### Ledningsrätter

Det finns ledningsrätter inom planområdet för befintliga ledningar, den ledningsrätt som inte nyttjas ska tas bort enligt ledningsrättslagen. Vid eventuell flytt av dagvattdike inom planområdet ska även ledningsrätten för diket flyttas.

## 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 i Skolgatan och Graningevägen.

### VSD-ledningar

Det finns VSD-ledningar framdragna till planområdet med flera olika anslutningspunkter. Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till dessa ledningar.

### Dagvatten

### 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.

### **Parkering**

Parkering löses av fastighetsägaren inom den egna fastigheten.

## Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes under våren 2013. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan ochushållning 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 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 ge möjlighet att exploatera på tidigare orörd mark. Genom planen kommer andelen hårdgjorda ytor att öka. Risker för översvämningar inom området i samband med stora regn ökar inte i och med exploateringen i området.

### Sociala konsekvenser

Planområdet känns idag övergivet och otryggt. Trygghetskänslan kommer troligtvis öka genom att området bebyggs.

Om ett trygghetsboende byggs i Molkom kommer det med största sannolikhet göra att fler villor blir lediga och man får en nyinflyttning av yngre människor till orten.

### Ekonomiska konsekvenser

Projektet är samhällsekonomiskt positivt då man kan nyttja befintliga försörjningssystem.