



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

BJÄLKEN 5

inom Våxnäs, Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-33-P2017/06

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Antagande: 2016-12-14

Laga kraft: 2017-07-19

Stadsbyggnadsförvaltningen

Diarienumr: SBN 2016-12

PLANPROCESSEN



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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd för denna detaljplan pågick mellan 23 juni och 31 augusti 2016.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, samhällsbyggnadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst två (2) veckor.

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

Överklagande: Antaganebeslutet 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 (3) veckor efter antagandebeslutet, om inte den blivit överklagad.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av Emelie Öhrn, stadsbyggnadsförvaltningen.

Arbetsgrupp

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen
VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Räddningstjänsten
Miljöförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

INLEDNING 4

Handlingar

Planens syfte & huvuddrag

Genomförandetid

Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 5

Riksintressen

Översiktsplan

Visionen & den strategiska planen

Planarbetsprogram

Gällande detaljplan

Beslut om planläggning

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG 6

Bakgrund

Plandata

Markanvändning

Stadsbild

Grönstruktur

Offentlig och kommersiell service

Gator och trafik

Mark

Teknisk försörjning

Störningar, hälsa och säkerhet

Folkhälsa

GENOMFÖRANDE 18

Ansvarsfördelning för genomförande

Huvudmannaskap för allmän plats

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ekonomiska frågor

Tekniska frågor

Övriga frågor

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET 20

Miljökonsekvenser

Sociala konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

- Inledning – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - beskriver hur planförslaget förhåller sig till kommunala mål och strategier mm.
- Förutsättningar och planförslag- innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan.
- 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
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Grön Resplan, Bjälken 5 (2016-11-21)

Utredningar

- Solstudieutredning (2016-05-13)
- Trafikbullerutredning (Sweco 2016-05-27)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av nya bostäder inom fastigheten Bjälken 5.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen 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).

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse på redan ianspråktagen yta och bedöms som lämplig. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse negativt eller inte resultera i att några miljökvalitetsnormer överskrid.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet och dess närhet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan (ÖP 2012). Inom planområdet finns ingen risk för översvämning, kollektivtrafiken är väl utbyggd och området har närhet till service, grönområden och parkmark. Detaljplanen är också förenlig med de stadsbyggnadsprinciper som redovisas i ÖP.

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.

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.
- 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.

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision och strategier.

Planarbetsprogram

Denna detaljplan finns med i kommunens planarbetsprogram för perioden 2016-2017.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är detaljplan för Bjälken och Plankan (1780K-33-P2004/11), antagen av byggnadsnämnden 2004-02-25. Detaljplanen anger handel och kontor för aktuell fastigheten.

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016 (§ 20). Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder inom kvarteret Bjälken 5.



Urklipp från gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Bakgrund

Karlstadhus AB har ansökt om ändring av detaljplan för fastigheten Bjälken 5. Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra för ett flerbostadshus på platsen.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är 769 m² och omfattas av fastigheten Bjälken 5, som är upplåten med tomträtt till Bjälken Fastighets AB via tomträttskontrakt med kommunen. Avståndet till Stora torget i Karlstad är cirka två kilometer och Våxnäs centrum ligger cirka 500 meter västerut. Planområdet angränsar till kvartersmark med bostäder i söder, väster och norr. I öster möter planområdet lokalgatan Stenhagsgatan.

Markanvändning

Gällande detaljplan för området anger handel/kontor (H/K) på aktuell fastighet (kvartersmark). Hela området är hårdgjort och nuvarande byggnad nyttjas av ett mindre företag.



Planområdet i västlig riktning.

Planförslag

Planförslaget innebär att markanvändning ändras från handelsändamål i en våning till markanvändning för huvudsakligen bostäder **(BC)** i upp till nio våningar **(IX)**. I bottenvåning medges centrumändamål.

Stadsbild

Områdets struktur

Planområdet ingår i en stadsstruktur som fastlades under senare delen av 1950-talet när Våxnäs planerades och bebyggdes, samtida med till exempel Gruvlyckan. Området består nästan uteslutande av bostäder i form av flerbostadshus i vinklar som bildar rum och gårdar mellan husen. Utöver bostäderna placerades två fastigheter längs Stenhagsgatan i syfte att tillse området med närservice, vilket var typiskt för den tidens planeringsideal med funktionalism och grannskapsplanering. En av dessa fastigheter sammanfaller med aktuellt planområde.



Bebyggelse

Inom planområdet finns en bygnadsdel. Byggnaden uppfördes i början på 1960-talet, strax efter att områdets bostäder uppförts. Byggnaden är i en våning och har en fasad i rött tegel med uppglasat parti under takfoten. Taket är ett flackt pulpettak klätt i svart plåt.

Byggnaden är i förhållande till omgivande bebyggelse småskalig, vilket är en medveten utformning. Närmaste omgivande bebyggelse är ett skivhus i åtta våningar (söder om) och ett lamellhus i tre våningar (norr om). Tillsammans med ännu ett lamellhus i väster bildar byggnaderna ett rum mellan husen som idag nyttjas som parkering.



Kulturmiljö

Planområdets byggnad är utpekad i Karlstads kulturmiljöprogram som en byggnad med ett visst kulturhistoriskt värde (kategori blå). Det kulturhistoriska värdet ligger framförallt i fastighetens nuvarande funktion och placering snarare än byggnadens utformning, arkitektur och karaktär. Byggnaden symboliserar 1950-talets funktionalism med bland annat grannskapsplanering som ideal. Idag nyttjas fastigheten av ett kontorshandelsbolag och en närlivsbutik har inte bedrivits på platsen på flera år. En liknande byggnad finns lite längre norr ut på Stenhagsgatan. Den är dock inte utpekad som en byggnad med kulturhistoriskt värde med anledning av att utformning och karaktär ändrats i stort under tid.



Byggnadens framsida mot Stenhagsgatan.



Byggnadens södra fasad.



Sydvärnsgatan 2-3 (Bjälken 2). Gavel mot Stenhagsgatan.



Sydvärnsgatan 4 (Bjälken 4).



Urklipp ur kommunens kulturmiljöprogram



Byggnadens entré.



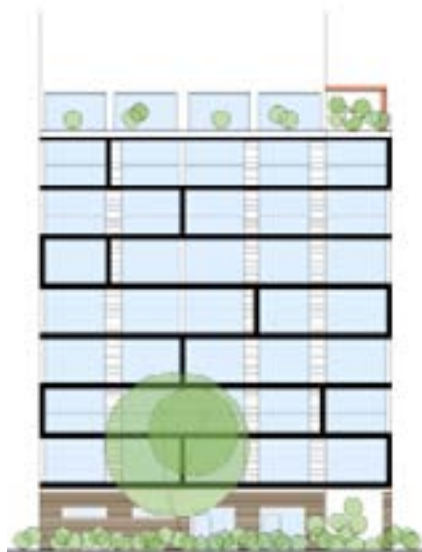
Fastighetens norra del. Gångbana tillhör grannfastigheten Bjälken 4.

Planförslag

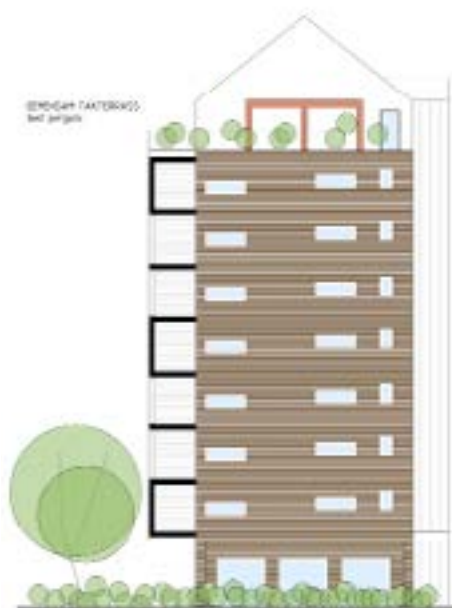
Förslaget innebär att nuvarande byggnad ersätts med ett flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning (**BC**). Bottenvåningen ska utformas med minst 2,70 meter mellan golv och tak för att möjliggöra för verksamhetslokaler (**b₁**). Högsta tillåtna våningsantal regleras till nio (**IX**), respektive (**VIII**). Byggnadens södra del består av en utkragning (max 4,10 meter) som stöds med pelare i markplan (**v₁**). I planområdets västra del ska plantering finnas. (**n₁**) och någonstans inom området ska en yta för utevistelse om minst 40 m² anordnas (läs mer under avsnittet Grönstruktur).



Fasad mot Stenhamngatan.



Balkonger mot väster.



Fasad mot söder. Utevistelse illustrerar här som takterass.



Markplan.



Gatuvy från Stenhagsgatan, fasad mot söder.



Vy från parkeringsgård, fasad mot väster.



Vy från Stenhagsgatan, fasad mot norr.

Grönstruktur

Planområdet är till största del hårdgjort. I norra delen finns en mindre grönyta, liksom längs den södra fasaden på byggnaden. Cirka 100 meter väster om planområdet ligger Stenhagsparken, som är ett stort parkområde på cirka 25 hektar.

Enligt kommunens miljö- och klimatstrategi (inom delområdet för God bebyggd miljö) ska alla invånare i Karlstads kommun ha tillgång till ett mindre grönområde inom 100 meters avstånd och ett större inom 300 meters avstånd.



Stenhagsparken.

Planförslag

Planförslaget inrymmer inga större grönytor, varför det är extra viktigt att utforma ytor med kvalitet. Att hitta mindre ytor för träd, buskar och planteringar blir särskilt viktiga i detta projekt varför en yta reserveras för plantering (**n₁**). Den mindre planteringen godtas med anledning av det korta avståndet till parken Stenhagen som innebär att målet för Gröna ytor (inom God bebyggd miljö) uppfylls.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga ytor för lek och rekreation idag. Närmaste park som bjuder in till spontanlek och rekreation ligger 100 meter väster ut. Parkleken Karmen ligger cirka 500 meter i nordvästlig riktning från planområdet. Parkleken är en bemannad offentlig park och lekplats.

Planförslag

Planförslaget innebär att en **yta om minst 40 m² för utevistelse** ska anordnas någonstans inom planområdet. Tillsammans med ytan som pekats ut för plantering (**n₁**) bedöms detta som tillräckligt inom planområdet, med anledning av närheten till kommunala parkområden.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet inrymmer ingen service idag. Gällande plan anger handel och syftade till att förse området med närservice i form av mindre livsmedelsbutik. Fastigheten nyttjas idag av ett kontorshandelsbolag och närmaste service, både kommersiell och offentlig, ligger inom Växnäs centrum, cirka 350 meter väster om planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för byggnad med centrumverksamhet i bottenvåning (**BC**). Området ligger i nära anslutning till service för de boende.

Gator och trafik

Gång- och cykelväg

Området är välförsörjt med gång- och cykelvägar och har goda förbindelser till både Våxnäs centrum och övriga Karlstad.

Stenhagsgatan saknar dock cykelbanor men har trottoarer längs båda sidor. Planområdet angränsar direkt till befintlig trottoar på Stenhagsgatans västra sida. Cykelvägsnätet nås från Petersbergsgatan och Hagalundsvägen (se karta sidan 7).

Planförslag

Inom området Våxnäs finns god tillgänglighet för gående och cyklister. Planförslaget innebär därför inga åtgärder avseende detta.

Kollektivtrafik

Området är välförsett med kollektivtrafik och trafikeras av en tätortslinje. Karlstadsbuss linje 4, mot Bergvik och Norra Kroppkärr, trafikerar området med 20 minuters turtäthet. Närmaste hållplats ligger strax intill planområdet.



Karlstadsbuss linjenät och hållplatser i området. Stenhagsgatan trafikeras med Karlstadsbuss linje 4.

Planförslag

Planförslaget innebär att inga förändringar avseende kollektivtrafiken.

I samband med Karlstadsbuss planering av det nya snabba busstråket Karlstadsstråket kan områdets linjedragning och hållplatser förändras och förflyttas något. Syftet med Karlstadsstråket är att öka tillgängligheten till busstrafiken.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet avgränsas till två gator och en parkeringsyta, vilket gör att närmiljön är relativt bildominerad. I öster ligger Stenhagsgatan som trafikeras av stadsbussnätet. I söder ligger Sydvärnsgatan som fungerar som infartsgata till parkeringsytan på

fastigheten Bjälken 2. Högsta tillåtna hastighet i området är 50 km/h, men planeras att inom några år reduceras till 30 km/h. Enligt Karlstadsbuss är den uppmätta snitthastigheten 23 km/h för busstrafiken på Stenhagsgatan. Stenhagsgatans gatuparkering är kommunal mark och ingen parkeringsavgift tas ut på gatan idag.

Planförslag

Planförslaget innebär inga förändringar avseende gatumiljön. Bostäderna och centrumverksamhet angör till Stenhagsgatan i norra delen av planområdet.

Parkering

Enligt gällande parkeringsnorm ska 8 parkeringsplatser per 1000 m² BTA yta anordnas. Ingen urskiljning görs på exempelvis studentbostäder, vårdboende och ordinära lägenheter eller närheten till kollektivtrafik. Någon cykelparkeringsnorm finns idag 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 också att en så kallad Grön Resplan ska kunna tas fram i samband med plan- och byggprojekt. En Grön resplan innehåller konkreta innovativa och mjuka åtgärder (Mobility Management) för ett minskat bilanvändande och därmed ett minskat parkeringsbehov. En Grön resplan kan vara användbar i projekt där det finns indikatorer som pekar på att det egna bilinnehavet inte nödvändigtvis är prioriterat. Det kan till exempel handla om planering av mindre bostäder i ett läge med goda kollektivtrafik- och cykelförbindelser. Föreslagen parkerings- och cykelnorm godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 21 september 2016 och skickades vidare till kommunstyrelsen för beslut.

Planförslag

Det planerade bostadshuset beräknas ha en totalyta på 2214 m² BTA. Det skulle med gällande parkeringsnorm innebära att 17 parkeringsplatser ($2,214 \cdot 8 = 16,9$) ska anordnas inom den egna fastigheten. Med anledning av det planerade bostadshusets utformning med mycket små lägenheter (30-40 m²), närhet till kollektivtrafik samt fastighetens begränsande yta har kommunen tillsammans med byggherren valt att ta fram en Grön resplan. På så sätt kan grönytor prioriteras framför parkeringsplatser.

I den Gröna resplanen för Bjälken 5 redovisas ett antal åtgärder för hur bilparkeringsbehovet ska kunna tillgodoses med 6 p-platser/1000 m² BTA.

Några exempel på åtgärder är bil- och cykel-pools-lösning för de boende. Föreslagna åtgärder redovisas i Grön resplan, Bjälken 5 där stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att totalt 10 bilparkeringsplatser (varav två för bilpools-bil) samt minst 54 cykelparkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten. Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med motorvärmare samt laddmöjligheter för elbilar.

Grön resplan Bjälken 5, Växnäs är specifikt framtagen för det här detaljplaneprojektet och kan därför inte appliceras på andra projekt. Det är ett pilotprojekt som kommer att utvärderas årligen i fem år från det att bygglovs slutbesikning genomförs. Den gröna resplanen med åtgärder villkoras i ett tilläggsavtal till tomträttskontraktet mellan byggherren/fastighetsägaren och kommunen. Väljer fastighetsägaren att inte tillämpa den gröna resplanen ska den parkeringsnorm som är gällande vid detaljplanens antagande tillämpas, dvs. 8 bilparkeringsplatser/1000 BTA bostäder. Vid ett sådant fall kan garage i källare vara en lösning.

Mark

Geotekniska förhållanden

Fastigheten består idag till största del av hårdgjord yta och är plant med en nivå om cirka +48.8 (RH2000)

Planområdet ligger på ett grundlager av glacial lera enligt jordartskartan.

Planförslag

De geotekniska förhållandena bedöms som goda. Vidare utredningar kan bli aktuella i ett senare skede.

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. Planområdet bedöms inte ligga inom något högriskområde.

Planförslag

En radonmätning bör göras i samband med projektering.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kapacitet finns i dricksvattenledningsnätet invid och fram till planområdet för det planerade flerbostadshuset. Anslutningspunkt finns idag i planområdet. Vattentrycket i nätet klarar av en byggnadshöjd på upp till fyra våningar.

Planförslag

Fastigheten Bjälken 5 har idag bruksrätt för vatten, spill- och dagvatten. Anläggningsavgift för tillkommande lägenhetsytor tillkommer. Om byggrätten nyttjas för fler än fyra våningar krävs att tryckstegring ordnas inom egen fastighet.

Dagvatten

Dagvattennätet är utbyggt inom planområdet och inga kända dagvattenhanteringsproblem finns i området idag, trots stora hårdgjorda ytor. Det är därför önskvärt att skapa gröna ytor för att möjliggöra infiltration.

Planförslag

Planförslaget innebär ingen större förändring avseende dagvattenhanteringen då stor del av planområdet är hårdgjort redan idag. Inom planområdet ska plantering finnas med delvis syftet till infiltration.

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Hur detta kommer att lösas fastställs i projekteringen.

El- och telenät

Planområdet ligger inom Karlstads Elnäts koncessionsområde. El- och fiberledning-

ar finns dragna inom planområdet.

Planförslag

Vid eventuellt behov av kabelflytt ska Karlstads El- och stadsnät AB kontaktas. Förslaget bostadshus rekommenderas anslutas till fibernätet.

Fjärrvärme

Planområdet och fastigheten Bjälken 5 är kopplat till fjärrvärmeledningsnätet. En fjärrvärmeledning finns under mark i planområdets västra del, som också har ledningsrätt.

Planförslag

Nya bostadshus kommer att anslutas till fjärrvärmeledningsnätet. Befintlig ledning har ledningsrätt på fastigheten, vilket säkerställs i plankartan (**u**).

Avfall

Avfallsutrymmen med god tillgänglighet för både boende och renhållningens breda fordon ska inrättas. De ska vara i markplan och placeras så att backning undviks. Transportvägar bör vara minst 3,5 meter breda och vändplatser ska ha en radie på 9 meter.

Energi

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Ny byggnad bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Buller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och,
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid minst en, gemensam eller egen, uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 m² gäller istället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivån ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Planområdet ligger i nära anslutning till Stenhagsgatan som trafikeras av bland annat stadsbussar. E18 ligger cirka 150 meter söder om planområdet. En bullerutred-

ning har tagit fram som visar ekvivalent och maximal ljudnivå invid det planerade bostadshuset. Se Trafikbullerutredning (Sweco 2016-05-26).

Under planprocessen har en trafikbullerutredning tagits fram. Denna visar att gällande riktvärden inte överskrids för de föreslagna bostadshuset.

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att buller nivåerna inte överskrider högsta angivna riktvärden. Se Trafikbullerutredning (Sweco, 2016-05-26) för mer information.

Skuggning

Under planprocessen har en skuggstudie tagits fram i syfte att studera den föreslagna bostadshus påverkan på omkringliggande miljö. Bedömningen är att föreslaget bostadshus inte påverkar omkringliggande bostäder på ett oacceptabelt sätt.

Räddningstjänstfrågor

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. För bostäder (Vk3) ställs bland annat krav på utformning av trapphus. De betecknas trapphus Tr1, Tr2 och Trn. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om bostaden eller lokalen har fler än ett våningsplan, ska det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Fönster godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 23 meter (cirka 8 våningar) med hjälp av räddningstjänsten. Trapphus Tr2 är tillåtet som enda utrymningsväg för byggnader i upp till 16 våningar för bostäder. För bostadsbyggnader över 16 våningar krävs trapphus Tr1.

Planförslag

Förslaget innebär att byggnaden blir uppförd i nio våningar, vilket innebär att Tr2-trapphus krävs. Skulle byggnaden uppföras i lägre antal våningar, maximalt 23 meter till underkant fönster/balkongräcke, kan räddningstjänsten teoretiskt vara en andra utrymningsväg. I detta fall ska Tr2-trapphus ändå anordnas med anledning av den gemensamma uteplatsen på taket, samt att räddningstjänstens framkomlighet är begränsad inom fastigheten.

Luftkvalité

Frisk luft är fri från föroreningar och innebär att vi människor och miljön inte påverkas eller blir sjuka av den. Med anledning av närhet till E18 och att planerat bostadshus sluter ett gaturum är det nödvändigt att resonera kring hur luftkvalitén förhåller sig till riktvärdena för miljö kvalitetsnormer (MKN) och de nationella miljömålen (MKM).

Bedömningen är att varken riktvärdena inom MKN och MKM för PM10 och kvävedioxid kommer att överskridas med anledning av detaljplanen. Detta antagande baseras på tidigare spridningsberäkningar som utförts vid Hagalundsvägen (2009) samt vid fastigheten Konstruktören på Norrstrand (2015). Utifrån dessa resultat kan antaganden om förväntat resultat vid Bjälken 5 göras, vilket då resulterar i bedömningen att riktvärdena för PM10 och kvävedioxid inte överskrids.

Folkhälsa

Trygghet

Området bedöms vara tryggt, då bostäder, förskola och intilliggande parklek skapar liv i området under både dag- och kvällstid.

Planförslag

Planförslaget innebär att platsen bebyggs med fler bostäder, vilket är positivt för tryggheten då fler människor kommer att röra sig i området regelbundet. Nyttjas bottenplan till centrumverksamhet kan det öka tryggheten i området ytterligare.

Barnperspektivet

Planområdet ligger beläget inom ett område med närhet till förskola, skola och parklek.

Planförslag

Planförslaget innebär bostäder i en miljö som inte bedöms som attraktiv för barnfamiljer, varför dessa inte bör vara den primära målgruppen.

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprättande av föravtal och tilläggsavtal till tomträttskontrakt. Upprättande av anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsförteckning och eventuellt fastighetsbildning och servitutbildning.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande buller samt eventuella markföroreningar.
Exploatören	Exploatering inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatören, reglerande kostnader och ansvar rörande upprättande av detaljplan för Bjälken 5.

Ett avtal om tillägg till tomträttskontrakt har upprättas mellan Karlstads kommun och exploatören reglerande nyttjande av Bjälken 5, planlagd som kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Nuvarande fastighetsgräns för Bjälken 5 består.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Ledningsrättshavare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt inom kvartersmark. Nuvarande ledningsrätt säkerställs i plan.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen medför inte några kostnader för kommunen. Alla kostnader som uppkommer för planens upprättande och genomförande ska belasta exploatör.

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

Exploatören ansvarar och bekostar anslutningar till fjärrvärmeledningsnätet för ny bebyggelse.

VSD-ledningar

Anslutning sker via befintliga anslutningspunkter som ligger inom planområdet.

Teleledningar

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till teleledningar för ny bebyggelse.

EI- och stadsnät

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse. Vid behov av flytt av ledningar bekostar exploatören detta.

Sophantering

Exploatören ansvarar och bekostar för upprättande av renhållningsabonnemang med Karlstads Energi AB.

Övrigt**Parkering**

Parkeringssituationen kan lösas enligt Grön resplan Bjälken 5, som är en del av detaljplanelhandlingarna. Väljer byggherren att inte använda sig av den gröna resplanen ska parkering lösas inom den egna fastigheten enligt gällande parkeringsnorm.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Behovsbedömning gjordes i mars 2016. Samråd med länsstyrelsen avseende behovsbedömningen ägde rum i mars 2016. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan 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 markförhållandena.

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

Planförslaget innebär att en byggnad med ett visst kulturhistoriskt värde ersätts med ett flerbostadshus. Eftersom det kulturhistoriska värdet framförallt ligger i byggnadens funktion (handel) och det typiska sättet att stadsplanera på 1950-talet så bedöms konsekvenserna av planförslaget inte påverka det kulturhistoriska värdet nämnvärt. Nuvarande byggnad, som föreslås rivas, bedöms inte ha några högre arkitektoniska värden och kvarterets funktion inskränks inte på grund av planförslaget.

Trafiken bedöms inte påverkas nämnvärt av de planerade bostäderna. Planförslaget möjliggör för ett flerbostadshus med tillgång till goda möjligheter till hållbara transportval. Med ett införande av bilpool, cykelpool och goda kollektivtrafikförbindelser kan både bil- och parkeringsbehovet minska, vilket är positivt för stadens mål mot ökade hållbara transporter och minskade koldioxidutsläpp. Hur och vilka åtgärder som ska vidtas för att begränsa bilanvändandet beskrivs i Grön Resplan, Bjälken 5.

Sociala konsekvenser

Området består till största del av flerbostadshus i varierande lägenhetsstorlek och upplåtelseformer. Genom att tillföra fler mindre bostäder (30-40 kvm/lgn) ökar utbudet av bostadsalternativ i området och fler människors behov av god boendemiljö tillgodoses. Att området bebyggs kan innebära en möjlighet för kvarboende inom området, exempelvis vid omflyttning eller försäljning av småhus, vilket ur en social synvinkel är positivt för den enskilda människan och hennes möjlighet till sociala skyddsnet mm.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning i Karlstads centrala delar med bostäder. I omgivningen finns mycket god kollektivtrafik och service. Det finns möjlighet att ansluta till befintliga tekniska system. Detaljplanen innebär en rationell och ekonomiskt fördelaktig komplettering av centrala Karlstad.