



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Fören 1

inom Orrholmen, Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-25-P2016/12

Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen 2015 01 29

Antagen av SBN: 2016 02 17, §15

Vunnit laga kraft: 2016 08 04

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2011-179



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, stadshuset 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.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900).
Normalt planförfarande.

Arbetsgrupp

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Räddningstjänsten

Miljöförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lantmäterivdelningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Handlingar	
Planens syfte	
Huvuddrag	
Genomförandetid	
Arbetsgrupp	
Tidigare ställningstagande	5
Riksintressen	
Kulturmiljöområde	
Naturvårdsprogram	
Översiktsplan	
Strategiska planen	
Planarbetsprogram	
Gällande detaljplan	
Beslut om planläggning	
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	
Plandata	
Markanvändning	
Bebyggelse	
Kulturhistoriskt intressant miljö	
Stadsbild	
Gator och trafik	
Mark	
Grönytor och växtlighet	
Tekniska system	
Störningar, hälsa och säkerhet	
Folkhälsa	
Genomförande	17
Ansvarsfördelning för genomförande	
Fastighetsrättsliga åtgärder	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
Konsekvenser av planförslaget	18
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska konsekvenser	
Miljökonsekvenser	

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall 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 för 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 med genomförandebeskrivning

Utredningar

- Rapport- Kv Fören 1 Karlstad. Bullerutredning, Sweco 2015-01-14.
- Bulleremissioner, konsum Värmland, Sweco, 2014-11-24.
- PM- Luktreducerande åtgärder för Konsum Värmlands avloppsanläggning samt närliggande kommunala avloppspumpstation, Sweco 2014-11-17.
- PM- Risk för luktpåverkan från befintliga verksamheter på planerade bostäder i kv Fören 1, Sweco 2014-04-15.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder på fastigheten.

Huvuddrag

Fastigheten har tidigare använts till bensinstation och som kontor. Senast hade sooting ventilation sin verksamhet här. Fastigheten ägs av Karlstads kommun men Karlstadhus Orrholm AB har sedan november 2011 tomträtt på fastigheten. Befintliga byggnader önskas nu rivas för att på fastigheten kunna bygga bostäder i ett antal nya byggnader.

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 fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet ingår i det rörliga friluftsområdet, intresset skall beaktas i samband med exploatering eller ingrepp i miljön (4 kap 2 §). Stor del av Karlstads centrum ingår i detta intresse.

Kulturmiljöområde

Planområdet ingår som större delen av Karlstads centrum i Länsstyrelsens kulturmiljöområde. Planområdet ligger dock utanför Karlstads kulturmiljöprogramms värdering särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Naturvårdsprogram

Området omnämns inte i kommunens naturvårdsprogram.

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan men Orrholmen är utpekad som förtätningsområde.

Strategiska planen

Strategiska planen 2012-2014 anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostrategin samt 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 detaljplan Fören 1:

- God planberedskap för bostäder, ca 500 bostäder per år. Karlstadsbornas möjlighet till en bostad ska öka.
- Goda möjligheter till hållbara kommunikationer.

Planarbetsprogram

Detaljplanen har getts prioritet två i planarbetsprogrammet för 2015-2016.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är ifrån 1964 och täcker in nästan hela Orrholmen. Fastigheten Fören 1 är planlagd som bensinstation (GB).

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2013-10-23 § 8, att upprätta detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Fören 1 på Orrholmen.



Förslag till stadsplan för Orrholmen i Karlstad.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

År 1965 inkom en ansökan om att förlägga en bensinstation på fastigheten Fören 1, fram till 1983 fanns en bensinstation på platsen men byggdes detta år om till kontor. Idag består fastigheten av förrådsbyggnader och kontor. Senast hade Soting ventilation sin verksamhet här.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Fastigheten ligger på Orrholmen där Tullhusgatan möter Näbbgatan. Planområdet omfattar ca 1670 kvm. Planområdet är flackt och är idag bebyggt med kontorsbyggnad och förrådsbyggnader i en och två våningar. Området ligger relativt lågt på + 46,5 till + 46,6 möh (RH 2000).

Markanvändning

Fastigheten används idag enbart till parkering. På fastigheten står några tomma kontorsbyggnader.

Planförslag

Planområdet får markanvändningen bostäder med möjlighet till handel och kontor i bottenvåningen. Del av planområdet tillåts byggas över med ett bjälklag som planteras med högsta byggnadshöjd 5 meter. På detta bjälklag får mindre förrådsbyggander uppföras.

Marken i det nordöstra hörnet av planområdet mot Tullhusgatan ska vara tillgänglig för trafik mellan områden och får överbyggas med bostäder 4,7 meter över marknivå.



*Volymskiss på föreslagen bebyggelse inom planområdet.
(Mondo arkitekter)*

Bebyggelse

Planområdet består av kontorsbyggnad och förrådsbyggnader i en och två våningar. Omkringliggande bebyggelse består av lamellhus i tre våningar, rationellt uppförda med enhetlig arkitektur och ljus färgsättning. Intill planområdet ligger även Konsum Värmlands fastighet, dagis och en skola. Inom Orrholmen hittas fyra olika hustyper; lamellhus, skivhus, radhus och punkthus.

Planförslag

Inom aktuellt planområde föreslås tre olika byggrätter. En med bestämmelse om högst 17 våningar (XVII), en med högst 10 våningar (X) och en med högst 6 våningar (VI). Exploateringsgraden har reglerats inom varje byggrätt med bestämmelse om största bruttoarea i kvadratmeter för bostad, garage och komplementbyggnader inräknas inte (e_100). Där marken tillåts byggas över med ett bjälklag som planteras får komplementbyggnader med en byggnadshöjd om max 3 meter uppföras, största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter ovan terrassbjälklag får inte överstiga 60 kvadratmeter (e_200).

Kultuhistoriskt intressant miljö

Följande står i kommunens kulturmiljöprogram om Orrholmen:

Orrholmen har ett högt kulturbistoriskt värde med den tidstypiska arkitekturen och stadsplanen. Området illustrerar på ett tydligt sätt 1960- talets modernistiska ideal och speglar den framtids-tro och utvecklingsoptimism som rådde då. Orrholmen uppmärksammades redan av samtiden för trafiksepareringen som med parkeringsanläggning under mark frilade stora ytor som gjordes till park och grönytor. Därmed förverkligades två ideal från 1960- talets byggande, trafikseparering och "bus i park". Det tillför tillsammans med närheten till vattnet stora miljömässiga värden för området. De gemensamma uterummen har ägnats stor omsorg med offentlig ut-smyckning, varierande grönska och lekplatser. Orrholmens karaktäristiska siluett, väl synlig i stadsbilden och byggnadernas ljusa fasader - som gett upphov till benämningen "Den vita staden" - är faktorer som starkt förknippas med Orrholmen och som ger området en tydlig identitet och karaktär.



Område som ingår i Karlstads Kulturmiljöprogram är skrafferat med rött. Planområdet är inringat.

Den södra delen av Orrholmen är utredningsområde för riksintresse. Området är kulturhistoriskt intressant som representant för efterkrigstidens bostadsbebyggelse. Kvarteret Fören, Aktern, Rodret och Seglet föreslås ingå.

Dessa riktlinjer för bevarande av kulturvärden har tagits fram i utredningen:

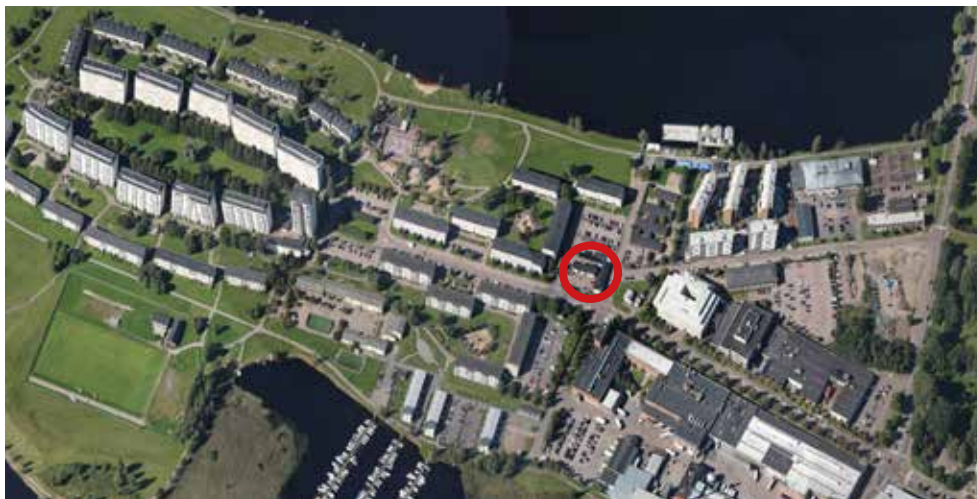
- Bevarande av befintlig stadsplanering med placering av byggnader, trafikseparering och stora grönytor korsade av gång- och cykelvägar.
- Värnande om områdets värdefulla karaktär med hus i park och närheten till vattnet.
- Bevarande av karaktärsskapande utformning av bebyggelsen: ljusa, enkla byggnadsvolymer med platta tak placerade utefter områdets topografi.
- Bevarande och underhållande av rekreationsytor och lektytor.
- De byggnader som är en del av riksintresset ska löpande underhållas varsamt och med hänsyn till områdets karaktär.
- Nybyggnationer och förändringar vid renovering ska anpassas i höjd placering och utformning till riksintresseområdes byggnader och stadsplan. Tillägg och nya uttryck ska inte förhindras men anpassas så att de inte förvanskar områdets karaktär.

Planförslag

Planområdet innefattas inte av kulturmiljöprogrammet men ligger precis utanför gränsen och skapar en fortsättning på bostadsområdet, den högsta byggnaden kommer att synas från långt håll. Orrholmen har en enhetlig karaktär och för att ny bebyggelse ska anpassa sig till den, ska byggnadernas fasader till största del ges en ljus färgsättning.

Stadsbild

Orrholmens södra del består av bostadsbebyggelse medans halvöns norra del har en blandning av bostadsbebyggelse och olika typer av verksamheter. Orrholmen är tidstypiskt för det storskaliga byggandet under rekordåren och representerar bostadsbyggandet under efterkrigstiden. Stadsplanen för området stod klar 1964 och bebyggelsen påbörjades 1965. I placeringen av byggnaderna ses 60- talets storskaliga och monumentalitet, och det finns även parallell till funktionalismens strävan efter hus i park och till 1950- talets grannskapstanke, vilket ger ett samhällshistoriskt värde.



Planområdet inringat.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-04-15 dokumentet ”Förtätning inom centrala delar av Karlstad. Riktlinjer, principer och förhållningssätt.” I dokumentet kan läsas att höghus bör lokaliseras till speciella platser. Det kan till exempel röra sig om entréer till områden, som kanske är önskvärda att förstärka, eller platser där höghuset fungerar som pendang till något, det vill säga platser där det finns klara motiv till att ha en högre bebyggelse och platser där högre bebyggelse kan stödja sig på någonting, till exempel höjder i landskapet eller höjder i stadslandskapet. Det ska undvikas att höghus omotiverat sticker upp i stadsbilden.

De nya byggnaderna med 17, 10 respektive 6 våningar kommer att kommunicera med bland annat Seglet på 11 våningar och bebyggelsen intill Seglet på 7 våningar. Byggnadernas läge som en entré mot Orrholmen, lämpar sig för högre hus. Områdets högre bebyggelse är placerad mer i mitten av halvön, vilket stämmer med kommande bebyggelse som också är placerad i halvöns mitt. Bebyggelsen närmast vattnet är något lägre.

Planområdets läge längs med Tullhusgatan skapar förutsättningar till publik verksamhet i bottenvåningen. Om verksamheter uteblir är det ändå av stor vikt att byggnadernas bottenvåningar ut mot Tullhusgatan och Näbbgatan utformas tilltalande och ej utestängande. Det är viktigt för trygghetskänslan att det till exempel finns fönster i bottenvåningen och fönster kan även bidra till ett trevligare gaturum.

Planförslag

För att säkerställa att bottenvåningarna mot Näbbgatan och Tullhusgatan ges fönster eller dörrar har planbestämmelse om detta införts i plankartan. Fönster eller dörrar ska täcka minst 40 % av fasadens längd i bottenvåning mot Näbbgatan och Tullhusgatan.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är mycket god. Planområdet ligger cirka 1,1 kilometer från Stora Torget och cirka 1,2 kilometer från Busstationen där bussarna utgår ifrån. Buss trafikerar även Tullhusgatan direkt intill planområdet med några minuters mellanrum. Sommartid passerar båtbusen Orrholmen och en på- och avstigningsplats finns på den västra sidan.



Skissförslag sett från Tullhusgatan. (Mondo Arkitekter)



Skissförslag sett från Marieberg. (Mondo Arkitekter)



*Skissförslag sett från Näbbgatan.
(Mondo Arkitekter)*



*Skissförslag sett från Orrholmsgatan.
(Mondo Arkitekter)*

Gång- och cykeltrafik

Trottoar finns längs Tullhusgatans båda sidor men gång- och cykelbana finns enbart på motsatt sida från planområdet. Planer finns på att komplettera denna så att gång- och cykelbana ska finnas på båda sidor. Orrholmen har också en utmärkande gång- och cykelväg som sträcker sig längs med vattnet och som tar sig runt halvön.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angörs via Tullhusgatan eller via Orrholmsgatan in på Näbbgatan. Orrholmen har en trafiklösning som bygger på samlade parkeringsplatser för att få bilfritt på stora delar av området.



Grönytor i den södra delen av Orrholmen.

Planförslag

Ny in/ut-fart anordnas till fastigheten via Näbbgatan. Utfartsförbud finns längs Tullhusgatan och på delar av Näbbgatan där in/ut-fart ej önskas.

Parkering

Parkeringsnormen för flerbostadshus på Orrholmen anger 8 platser per 1000 kvm BTA. Detta innebär ett krav på ca 67 platser för planområdets tänkta exploatering. Parkering ska inte ske längs med gatorna. För att tillgodose tillräckligt antal cykelparkeringar ska fyra cykelplatser per lägenhet ordnas, där minst två ska vara i markplan och minst två ska vara väderskyddade.

Planförslag

Parkeringsplatser och cykelgarage kommer att anordnas på den egna fastigheten i ett parkeringsgarage under fastigheten. Enligt skissförslag rymms 70 bilar vilket uppfyller normen.

Mark

Marken är idag asfalterad och består av älvsediment- grovsilt- finsand. Marken inom planområdet kommer att saneras innan byggnation.

Grönytor och växtlighet

Planområdet innefattas inte av några gröna ytor utan är helt asfalterad. Ovan bjälklag ska en mindre grönyta för de boende anordnas. På denna yta ska också finnas utrymme för lek. Det finns dock gott om grönområden inom Orrholmen. Halvöns södra del har stora öppna grönytor med lite träd här och var. Området är populärt att motionera i och används som rekreationsområde. Planområdet ligger ca 100 meter från närmsta större grönyta.

Tekniska system

Allmänna VSD- ledningar finns i Näbbgatan och i Tullhusgatan. Likaså Fjärrvärme- ledningar.

Planförslag

De nya byggnaderna kan anslutas till befintliga fjärrvärme- och VSD ledningar.

Dagvatten

Planområdet är redan idag hårdgjort och ingen förändring till det sämre bedöms ske med ny byggnation. Inom planområdet kommer grönytor att anläggas vilket hjälper till att ta hand om dagvattnet. Befintliga VA- ledningar finns att ansluta till. För att klara av en Extremsituation bör planområdet höjdsättas så att vatten kan ytavledas mot Näbbgatan i planområdets nordvästra hörn och vidare mot Mariebergsviken. Normalt dimensioneras dagvattenförande ledningar för ett sk 10- års regn. Klimat- kompensationer för framtiden görs genom att lägga på en klimatkompensationsfaktor på 1,2 vid dimensionering. Svenskt vattens publikation P104, Nederbördsdata vid dimensionering och analys av avloppssystem följs.

Spillvatten

Spillvattensystemet i området klarar en 100- års nivå i Vänern och upp till cirka + 46,4 meter över havet (RH 2000). Vid denna vattennivå bedöms inläckaget i spillvattensystemet bli så stort att ledningar och Orrholmens pumpstation inte har kapacitet att ta hand om flödet, och systemet slås ut. Om byggnad förses med utrymmen (förråd, garage etc) och golvbrunnar under lägsta nivå för bostad (200- års nivån) ska dessa brunnar anslutas till pump som har tryckledning som mynnar över lägsta nivå för bostad.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,1 meter över gatans nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämd måste dräneringsvatten pumpas.

Vatten

Dricksvatten distributionen bedöms fungera vid en översvämningssituation.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger idag mellan +46,4 och +46,5 meter över havet (RH 2000). Vägarna in till planområdet ligger på ungefär samma höjd. Tullhusgatan har en höjd mellan +46,6 och +46,9 meter och Orrholmsgatan en höjd mellan +46,4 och +46,6 meter.

Stigande vatten anger en +46.87 för en 200- års nivå i Vänern. I detta värde ingår en marginal med 15 cm för områden utsatt för vind och vågor. Orrholmen och stora delar av Karlstad ligger mycket skyddad från vågor genom läget långt in i skärgården. Marginalen för vågor bör därför inte vara relevant i det aktuella läget. Det ger +46.72 som dimensionerande nivå för 200-års nivån inom området.

Planområdet och dess tillfartsvägar når inte upp riktigt upp till dimensionerande nivåer. Bebyggelse inom planområdet kan anpassas till förutsättningar. Med detaljplan för Kanoten kommer Packhusgatan att översvämningssäkras. Det jobbas även med att planera översvämningsskydd längs Sjömansgatan. När dessa två gator översvämningsskyddas kommer förbindelsen till Orrholmen vid en eventuell översvämning att förbättras.

En ambulans kan nå planområdet om det inte översvämmas mer än två decimeter, då ambulansens utryckningsfordon max klarar en sådan vattennivå. Vid dimensionerande 200-års nivå i Vätern skulle en ambulans kunna ta sig fram till planområdet.

Planförslag

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte översvämmas har bestämmelser införts i plankartan;

- Tekniska installationer under +46.72 (RH 2000) ska översvämningssäkras. (generell bestämmelse).
- Lägsta golvnivå för bostad får inte understiga gällande riktlinjer, idag +46.72 (RH 2000) (generell bestämmelse).

Trafikbuller

En trafikbullerberäkning har gjorts vid planområdet för att titta på ljudnivån vid de planerade bostäderna. Tullhusgatan är en relativt trafikerad gata men den mesta av trafiken viker av innan planområdet för att åka vidare på Packhusgatan eller Sjömansgatan. Bullerberäkningen visar bullernivåer från både vägtrafiken och från Konsum Värmland. Enligt utredningen bedöms det dominerande bullret komma från vägtrafiken. Den sammanvägda beräkningen visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Tullhusgatan ligger mellan 56 och 59 dB(A). Maximala ljudnivån uppgår till 80 dB(A) (avser bottenvåning). Ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Näbbgatan ligger mellan 51-59 dB(A) och maximal ljudnivå på 84 dB(A) (avser bottenvåning). Mot gårdssidan ligger bullernivåerna under 50dBA (ekvivalent nivå). Bullernivåer för trafiken grundar sig på beräknade bullernivåer för år 2030.

Bullerförordningen ska tillämpas vid bygglov. Bullerfrågor finns därför inte med som planbestämmelse på plankartan. Bullernivåerna överstiger 55 dB(A) vid fasad vilket ställer krav på byggnadens utformning vad gäller möjlighet till genomgående lägenheter. Eftersom planen är flexibel kan olika lösningar tillämpas för att klara riktvärdena. Placering enligt skisser är enbart ett förslag.

Externt Industribuller

Bullerutredningen visar att det studerade området i första hand är exponerat för buller från vägtrafiken och att det dominerande bullret bedöms komma därifrån.

Planområdet ligger ca 25 meter från Konsum Värmlands fastighet och kan därför beröras av buller från verksamheten. Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller utomhus för bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap, ligger idag mellan 40 dB(A) och 55 dB(A), där det lägre värdet avser ekvivalent ljudnivå nattetid och det högre momentana ljud nattetid. Dagtid är riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För att kunna bedöma ljudnivån vid planområdet har en beräkning på förväntade fasadbullernivåer från industribuller tagits fram. Beräkningen visar att ekvivalent ljudnivå dagtid (07-18) mäter mellan 26 och 46 dB(A) och nattetid (22-07) mellan 26 och 45 dB(A). Momentana ljud nattetid är som högst 54 dB(A). Kvällstid (18-22) är ljudnivån mellan 25 och 46 dB(A). Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller utomhus uppfylls för dag, villkoret för kväll överskrids med 1 dB(A) i ett fåtal punkter och för



Baksidan av Konsum Värmlands fastighet.

natt överskrids villkoret i de flesta punkter vid fasad som ligger mot Konsum Värmland. Kravet för maximal bullernivå natt uppfylls dock. I de punkter bullernivån från vägtrafiken överskrids påverkas bullernivån av buller från Konsum Värmland marginellt och kan anses som försumbar.

Eftersom den ekvivalenta bullernivån från industribuller överskrids nattetid och i ett fåtal punkter kvällstid har en schablonmässig simulering av bullerdämpande åtgärder på de dominerande bullerkällorna utförts. Syftet med simuleringen är att få en uppfattning om hur omfattande åtgärder som behövs för att kravet om industribuller ska uppfyllas. Efter att de schablonmässigt införda bullerdämpande åtgärderna har införts i redovisningen av förväntade ekvivalenta bullernivåer, uppfylls kravet för natt. Ekvivalent ljudnivå hamnar då mellan 21 och 40 dB(A), där fasader mot Konsum Värmland har de högsta värdena. Exakt hur mycket varje källa behöver dämpas är komplicerat eftersom dessa bullerkällor samverkar till den totala bullernivån, och bör därför utredas noggrannare innan åtgärder utförs.

Luktpåverkan på planerade bostäder

Konsum Värmland bedriver livsmedelsindustri med tillverkning av charkprodukter cirka 25 meter från planområdet. Miljöförvaltningen har angivit att mängden avskiljbart fett inte får överstiga 100 mg/l vid varje enskilt provtagningsstillfälle i utgående vatten från anläggningen. Konsum Värmland har därför en egen förbehandlingsanläggning för sitt processavloppsvatten. Lukt från reningsanläggningen/fettavskiljaren kan förekomma, främst i samband med driftstörning och slamtömning. Risk för luktolägenhet vid de planerade bostäderna kan därmed inte uteslutas. I nära anslutning till reningsanläggningen finns också en kommunal pumpstation. Det finns idag inga uppgifter om luktpåverkan vid denna.

Boverkets rekommenderade skyddsavstånd till närmaste bostad för såväl bageri och charkuteri som för pumpstation som betjänar mer än 25 personer är 50 meter. Avståndet från pumpstationen och från Konsum Värmlands anläggningar är mellan 20 och 30 meter mätt från byggnadernas närmsta hörn till fastighetsgräns.

Ett PM har tagits fram för att se över risken för luktpåverkan från befintliga verksamheter på planerade bostäder. PM-et redogör även för bostädernas påverkan på befintliga verksamheter. Med hjälp av data från SMHI över vindstatistik över Karlstad kan konstateras att risken för luktolägenheter vid de planerade bostäderna är som störst

i samband med nordliga respektive nordostliga vindar. Förhärskande vindriktning i Karlstad är från sydväst vilket innebär att risken för luktolägenhet är störst nordost om de aktuella anläggningarna. För att se över alternativ på luktreducerande åtgärder för Konsum Värmlands avloppsanläggning samt näraliggande kommunala avloppspumpstation har ytterligare ett Pm tagits fram. I detta PM diskuteras olika förslag på metoder för att reducera risken för luktstörningar inom planområdet. En kostnadsbedömning mellan två olika leverantörer och deras förslag på åtgärder finns också med. För kvarteret Fören och intilliggande pumpstation respektive fettavskiljare föreslås en kompakt teknik för att den ska inrymmas i befintliga lokaler. Av de två tekniker som kostnadsbedömts i Pmet anses fotooxidation med kolfilter vanligen ge en bättre luktreduktion än det andra förslaget jonisering, men det finns också anläggningar där jonisering anses ge en fullgod reduktion av lukt. Olika tekniker för olika anläggningar kan också väljas. Väljs fotooxidation med kolfilter bedöms risken för luktstörningar inom planområdet som mycket liten.

Planförslag

Olägenhet orsakad av lukt kan förekomma vid planområdet. Spridningen av lukt påverkas av vindriktning och av väderförhållanden i övrigt. För att minimera risken för luktolägenhet kommer åtgärd att genomföras, se förslag ovan. En planbestämmelse införs även i plankartan som innebär att friskluftsintag i ny bebyggelse ska placeras på sida som vetter bort från vägen.

Risk för påverkan på befintliga verksamheter

I PM-et ”Risk för luktpåverkan från befintliga verksamheter” redogörs för hur nya bostäder kan komma att påverka intilliggande verksamheter. Enligt miljöbalken har verksamhetsutövaren, i detta fall Konsum Värmland (charkfabrik, bageri och fettavskiljare) och Karlstads kommun (pumpstationen), ansvaret för att en skada eller olägenhet (exempelvis luktolägenhet) avhjälpas. Även om en exploatör vidtar försiktighetsåtgärder i samband med byggandet av bostäder fräntar detta inte verksamhetsutövaren ett framtida ansvar. Det kan inte uteslutas att klagomål från boende kan komma längre fram i tiden. Verksamhetsutövaren kan då föreläggas att vidta ytterligare skyddsåtgärder för att minimera risken för luktstörning vid bostäder som byggts efter att anläggningen tagits i drift. Tänkbara konsekvenserna för berörda verksamhetsutövare kan utgöras av skyldighet att vidta ytterligare skyddsåtgärder och/eller minskade möjligheter att i framtiden utveckla eller öka sin produktion/annan verksamhet.

Planförslag

För att reglera kostnadsfördelning på åtgärder som ska genomföras för att minska lukt och bullerpåverkan från Konsum Värmlands verksamhet har ett avtal upprättats mellan exploatör och Konsum. Avtalet reglerar även vilket ansvar parterna har i frågan och vad som gäller vid eventuella klagomål.

Luftkvalitet

Planområdet ligger längs med Tullhusgatan. Beräkningar har inte gjorts längs planområdet utan enbart i början av Tullhusgatan där Packhusgatan och Sjömansgatan möts. Beräkningar av luftföroreningar i Karlstad 2011 visar att värdena vid Tullhusgatans början ligger på 24-36 µg/m³ för NO₂, 25-35 µg/m³ för PM10 och 1-2 µg/m³ för bensen. Alla värden understiger miljökvalitetsnormen. Aktuellt planområde är beläget längre ner på gatan och bedöms därför ha lägre värden än redovisat, då stor del av trafiken viker av vid Packhusgatan eller Sjömansgatan. Planområdet har även ett fritt läge vilket inte stänger in luften. Tidigare verksamhet på platsen alstrade trafik och bedömning är att föreslagen förändring av trafiken till och från området är försumbar.

Markföroreningar

På fastigheten Fören 1 låg tidigare en bensinstation. En tid efter att stationen lagts ned gav SPIMFAB (Svenska Petroleuminstitutets Miljösaneringsform AB) uppdrag åt JMN AB (Jordmiljö Nordic AB) att utföra en miljöteknisk undersökning av fastigheten Fören 1 på Orrholmen. Målet med efterbehandlingen var att kontrollera samtliga cisterners status och att undersöka eventuella petroleumförorenade massor i eller i anslutning till cisternerna. Arbetet resulterade i att samtliga cisterners status kontrollerades, vissa kompletterades med sand, andra rengjordes. Ingen av mopedcisternerna kunde dock lokaliseras vid schaktarbetet. JMN AB antog därför att de blivit upptagna i samband med att övriga cisterner sandfylldes vid stationens nedläggning. Inga spår av petroleumkolväten över riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning) konstaterades i jorden, däremot låg bensenkoncentrationen i en av cisternerna över riktvärdet för MKM. JMN AB bedömde dock att denna koncentration inte innebar någon risk för mark eller grundvatten i omgivningen. Deras samlade bedömning lyder att fastighetens tidigare verksamhet samt de mindre rester av petroleumföroreningar som kan återstå efter saneringen ej utgör någon föroreningsrisk för mark eller grundvatten i omgivningen. Ingen ytterligare åtgärd vidtogs därför på fastigheten. Saneringen som utfördes och den bedömning som gjordes på platsen utgick från att platsen skulle användas till mindre känslig markanvändning (MKM). Aktuell planläggning gäller bostäder och detta är klassat som känslig markanvändning.

Planförslag

För att säkerställa att marken saneras innan byggnation har planbestämmelse införts i plankartan. Sanering ska ske till känslig markanvändning innan bygglov. Cisternerna kommer att tas upp och innehållet kontrolleras. Jorden kring cisternerna ska schaktas upp, kontrolleras och saneras till känslig markanvändning.

Folkhälsa

Trygghet

Planområdet ligger längs med Tullhusgatan som har en separat gång- och cykelväg. Orrholmen består av både verksamheter och bostäder vilket gör området befolkat under hela dygnet. Användningen av området är dock ganska uppdelad med mer verksamheter i den norra delen och bostäder i den södra. Kvällstid kan det kännas otryggt att gå längs Tullhusgatan då gång- och cykelvägen inte är belyst och Konsum Värmlands byggnads baksida vetter mot vägen. Vägen är dock bred och passeras av bilar som ska till bostäderna vilket kan minska den otrygga känslan. För att nå planområdet finns även en annan väg att ta, Orrholmsgatan. Denna väg går parallellt med Tullhusgatan och genom bostadsbebyggelse, vilket kvällstid kan kännas tryggare. Orrholmen har flera rekreatiomsområden och en fin gång- och cykelbana som sträcker sig längs med vattnet runt hela området. Här finns också möjlighet till bad.

Jämställdhet/Barnperspektiv

I dokumentet Jämna steg från Boverket, utgivet 2006 kan läsas att: Jämställdhet är en fråga om rättvisa och ska därför genomsyra alla politikområden. För den fysiska planeringen innebär det att belysa och likställa såväl kvinnor som mäns kunskaper, värderingar och önskemål som att kartlägga möjliga konsekvenser. Den fysiska planeringen måste underlätta såväl mäns som kvinnors vardagsliv så som de ser ut idag. Statistik visar att män reser längre och har större tillgång till bil. Kvinnor utnyttjar i större utsträckning kollektivtrafik jämfört med män. Såväl bostadsort som arbetsmarknads-situation, boendeförhållanden och tillgängliga omsorgsformer för barn, medför både möjligheter och begränsningar för kvinnors och mäns vardagsliv. Det gör även till-

gången till annan service, liksom vilka kommunikationsalternativ som finns att tillgå.

Planområdets centrala läge på Orrholmen, cirka en kilometer från Stora Torget innebär att tillgången till kommunikationer och olika typer av service är god. Dagis och gymnasium finns i närområdet, likaså lekplatser, rugbyplan och basketplan. Busshållplatser, dagligvaruhandel, motionscentral med mera finns inom gång- och cykelavstånd. Tillgången till olika typer av service i området och bra kommunikationer skapar goda förutsättningar för både män och kvinnor att få ett fungerande vardagsliv.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Avtal är även upprättat mellan exploatör och Konsum Värmland för att reglera kostnadsfördelning på åtgärder som ska genomföras för att minska lukt och bullerpåverkan från Konsum Värmlands verksamhet. Avtalet ska även reglera vilket ansvar parterna har i frågan och vad som gäller vid eventuella klagomål.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplan ger möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning på del som kragar ut över gatumark.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna.

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

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

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i december 2013. 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 parkeringsbehovet, eventuella markföroreningar, industribuller och lukt från Konsum Värmlands verksamhet.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. 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.

Sociala konsekvenser

Planområdet har senast använts till kontor. Vid byggande av bostäder skulle fler människor vistas i området kvällstid vilket är bra för upplevelsen av trygghet. Det finns en stor efterfrågan på fler bostäder och läget är attraktivt precis intill centrum med tillgång till natur, vatten, service, skolor, lekpark, kollektivtrafik med mera.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

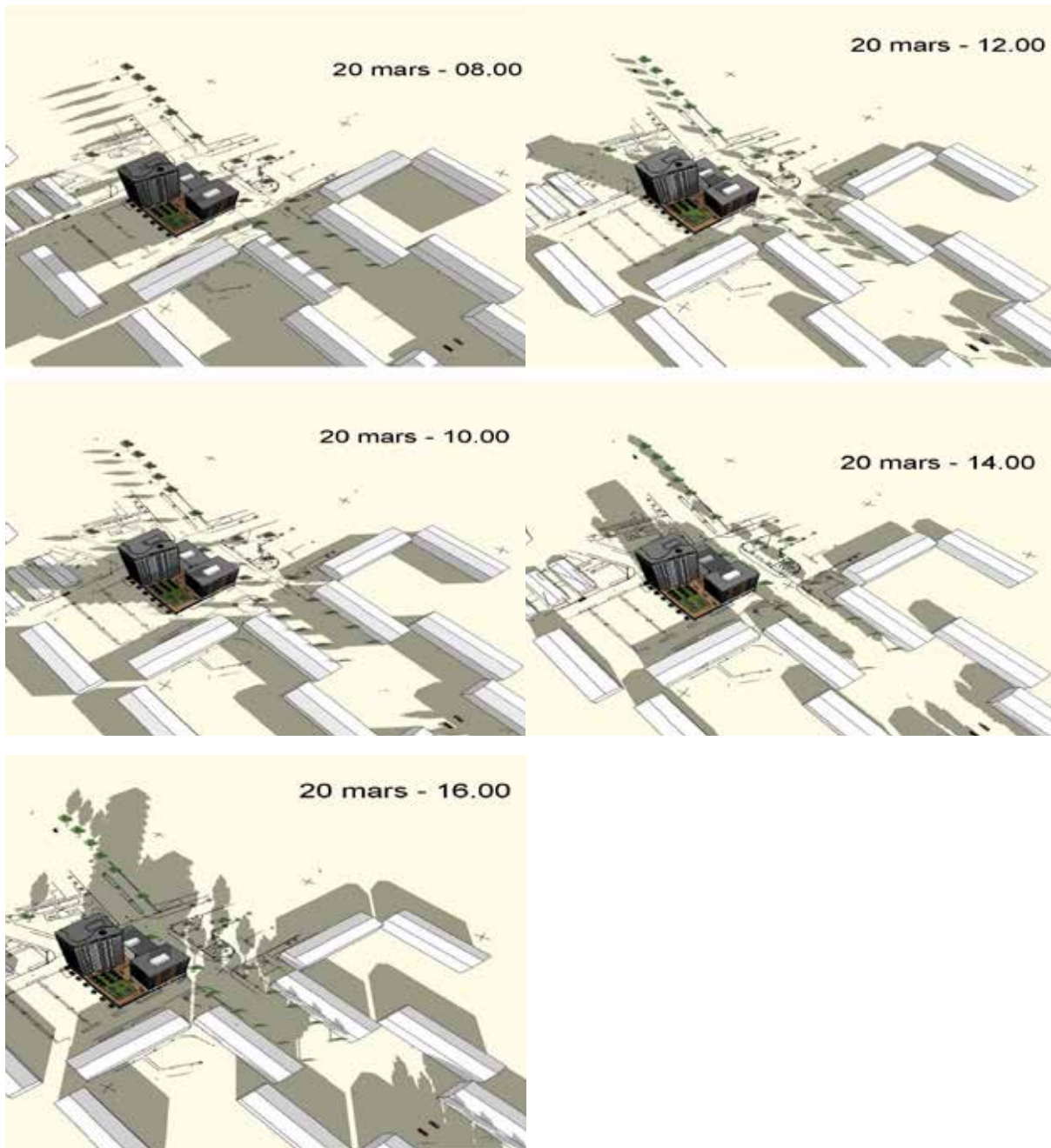
Översvämning

Planområdet ligger idag för lågt för att klara en 200- års nivå i Vänern. Genom att höjdsätta planområdet så att vatten kan ytvledas mot Näbbgatan i planområdets nordvästra hörn, kan dagens situation förbättras och vattensamling på fastigheten undvikas. För att säkerställa att bostäderna inom planområdet klarar en översvämning har plankartan getts bestämmelser om golvhöjd och höjd för tekniska installationer.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att titta på om ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse påverkas av föreslagen ny bebyggelse. Solstudien visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad. Det är tidigt på morgonen och sent på kvällen som byggnaden skuggar några av de intilliggande byggnaderna (se bilder nedan).

Mars



Juni

