



KARLSTADS KOMMUN

Dnr SBN-2016-270

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Koltrasten 23 m.fl.

Karlstads Kommun
Värmlands Län

INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	4
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

Omslag	Färjestadsvägen mot söder. Foto: Daniel Nordholm
Beställare	Färjestadbostäder AB, Karlstads kommun
Konsult	SBK Värmland AB
Uppdragsansvarig	Daniel Nordholm
Handläggare	Daniel Nordholm, Sofia Wedin
Kontakt	SBK Värmland AB Hantverksgatan 5 671 31 ARVIKA tel +46 707-83 12 04

SBK 
Värmland AB

daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

1. INLEDNING

BAKGRUND

Färjestadbostäder AB har för avsikt att ta fram en ny detaljplan inom fastigheten Koltrasten 23 samt del av Färjestad 2:1 för att möjliggöra en utveckling av bostäder. Området omfattas av en gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Färjestad (område vid Färjestads gård)* som vann laga kraft 1962-08-16 och som medger Handel (H). En ny detaljplan krävs då den gällande ej medger byggnation av bostäder (B). Stadsbyggnadsnämnden i Karlstads kommun har 2016-11-16 §17 beviljat planbesked för ändrad markanvändning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjlighet till bostadsbebyggelse i området. Planen syftar primärt till att möjliggöra för ett lamellhus med BTA på ca 1300 m² fördelat på 3+1 våning samt ett punkthus med BTA på ca 1600 m² fördelat på 5+1 våning. Totalt planeras för 31 nya lägenheter i varierade storlekar. Byggnadernas utformning och anpassning ska utföras med hänsyn till befintlig bebyggelse och stadsbild.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Behovsbedömning

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i Stadsbyggnadsnämnden (SBN).

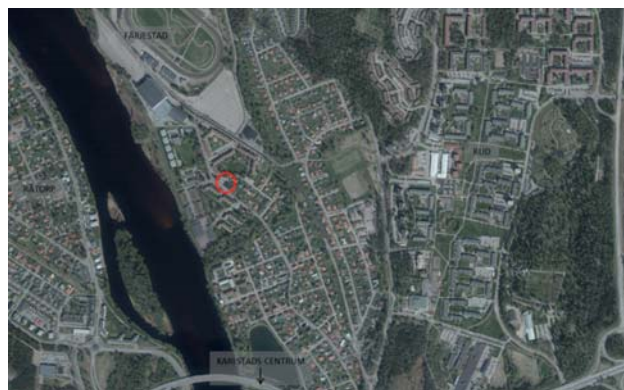
Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget på Färjestad cirka 3 km norr om Karlstads centrum. Fastigheten omfattar Koltrasten 23. Områdets areal är ca 2500 m². Kvartersmarken ägs av Färjestadbostäder AB, Stiftelsen Karlstadshus samt del av

kvartermark och allmän platsmark av Karlstads kommun.



Ovan: Planområdets ungefärliga placering inom Färjestad. Planområdet är inringat.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Stadsbyggnadsnämnden i Karlstads kommun har 2016-11-16 §17 beviljat positivt planbesked för ändrad markanvändning för förslag till detaljplan för Koltrasten 23.

ÖVERSIKTSPLAN

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

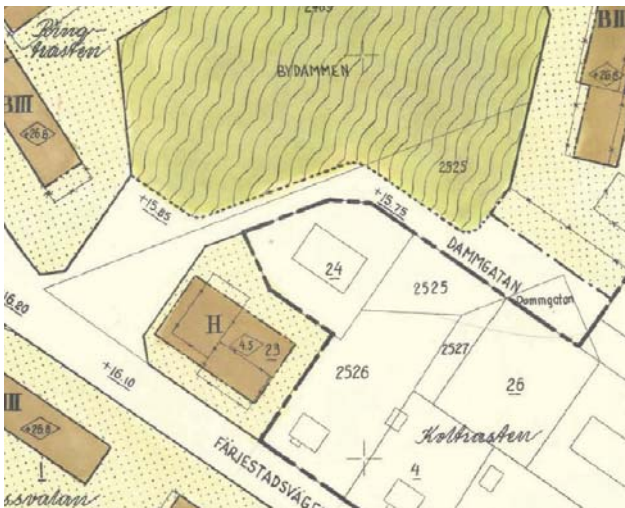
DETALJPLANER

Området omfattas av en gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Färjestad (område vid Färjestads gård)* som vann laga kraft 1962-08-16 och som medger Handel (H).

ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

Byggnaden har ett *visst värde* enligt Karlstad kommuns kulturmiljöprogram. Kulturmiljöprogrammet är en pågående inventering av särskilt värdefulla byggnader och miljöer i Karlstads kommun. Programmet redovisar värdefulla byggnader utifrån fyra olika värderingsfärger. Byggnaden på fastigheten Koltrasten 23 har en blå markering vilket indikerar på ett *visst värde*.

Ur programmet: Byggnaden beskrivs som en av fåtalet verksamhetslokaler på Färjestad. Byggnaden har ursprungligen fungerat som snabbköp, konditori m.m. Detta visar på att Färjestad tidigare haft service och handel i området, vilket saknas idag. Byggnadens placering längs med Färjestadvägen visar även på gatans betydelse för området. Byggnaden är ett tidstypiskt exempel på hur arkitekturen blev mer lekfull under 1950-talet vilket i detta fall yttrar sig i byggnaden asymmetriska takfall, de V-formade stödpelare samt de vita pelarna och de kilformade pelarna som delar upp fasaden.



Ovan: Utsnitt ur gällande detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Färjestad (område vid Färjestads gård).

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2017-03-14, bedöms inte markanvändning och genomförande av detaljplan för Koltrasten 23 samt del av Färjestad 2:1 kan ej medför betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6 § 11. En miljöbedömning enligt MB kap 6 § 11-16-18 bedöms därmed inte behöva göras.

Följande frågor bör utredas ytterligare i planarbetet:

- Stadsbild
- Skuggning
- Buller

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL MILJÖBALKEN

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

5 kap. MB – Miljö kvalitetsnormer.

Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart. Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten planområdet. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient (Klarälven).

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Det finns skydd enligt 7 kap MB inom eller i närheten av planområdet.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Det finns inga kända särskilda naturvärden inom planområdet, dock finns ett träd inom planområdet utpekad i kommunens trädinventering över värdefulla träd. Norr om planområdet strax norr om Dammgatan finns ytterligare 6 utpekade skyddsvärda träd (björkar).

Den tidigare handelsbygganden är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram (blå markering = visst värde).

Byggnaden beskrivs i kulturmiljöprogrammet som en av fåtalet verksamhetslokaler på Färjestad då byggnaden ursprungligen har fungerat som snabbköp, konditori m.m. Service och handel har därmed tidigare funnits på Färjestad, vilket saknas idag. Byggnadens placering utmed med Färjestadsvägen visar även på gatans betydelse för området. Byggnaden beskrivs som ett exempel på hur arkitekturen blev mer lekfull under 1950-talet. Detta yttrar sig i byggnadens asymmetriska takfall, de V-formade stödpelare samt de vita pelarna och de kilformade pelarna som delar upp fasaden.

Planförslag

Det skyddsvärda träd som finns inom planerad kvartermark för bostadsändamål kan inte skyddas i detaljplanen då det behöver tas ner för att möjliggöra flytten densamma.

Genomförandet av planen möjliggör en rivning av befintlig byggnad. Detta innebär att byggnadens kulturhistoriska värde går förlorat. Detta då behovet av bostäder är stort och bedöms väga tyngre än det aktuella kulturhistoriska värdet, och nuvarande handelsmönster gör att det är svårt att få underlag för verksamheter inom tomten. Befintlig byggnad föreslås dokumenteras innan rivning, vilket bör säkerställas genom rivningslovsprövningen.

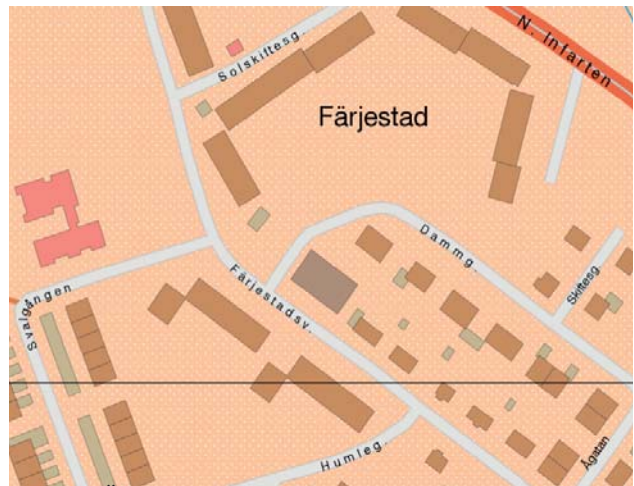
Planerade bostäder föreslås utformas på ett sådant sätt att de harmonierar med omkringliggande bebyggelse (placering i liv med befintliga bostadshus längs nedre delen av Färjestadsvägen) och naturmiljö.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av älvsediment.

Planförslag

Det bedöms inte finnas några allvarliga hinder för planens genomförande ur geoteknisk synvinkel avseende grundläggning eller ras-/skredrisk. Erforderlig geoteknisk utredning kommer att utföras i samband med projektering.



Ovan: Översiktlig jordartskarta, SGU.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar eller misstanke om markföroreningar med hänsyn till tidigare eller pågående verksamhet inom eller i anslutning till planområdet.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11 §.

Radon

Enligt en översiktlig kartering utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Tekniskt utförande av byggnader ska göras så att gränsvärdet för radon inte överskrids och säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR). Markradonundersökning bör göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och kulturminnen

Inga utpekade fornlämningar eller kulturminnen finns inom området.

Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsyns-myndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet är beläget i direkt anslutning till befintlig struktur av bostadsbebyggelse. Planområdet inrymmer idag en envåningsbyggnad som ursprungligen använts för livsmedelsförsäljning. Omkringliggande bostäder omfattas av flerfamiljshus (3 våningar med förhöjd sockel/garage) och friliggande 1-2 våningar höga villor, samtliga med sadeltak. Närliggande bostäder är i huvudsak uppförda med putsad fasad, tegel och panel i varierande färgskalor. De putsade byggnaderna har övervägande ljusa kulörer medan tegelbyggnaderna går



Ovan: Befintlig byggnad inom planområdet.



Ovan: Kringliggande bostadsbebyggelse.

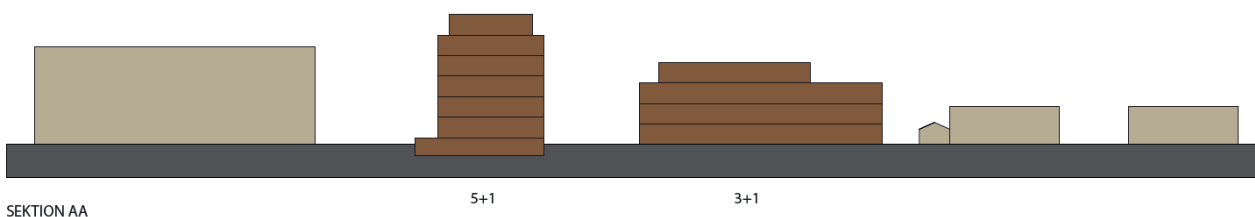
från ljust tegel till mörkt brunt.

Planförslag

Inom planområdet föreläs ny bebyggelse för bostadsändamål (B). Bostadsbebyggelsen föreslås tillåtas uppföras som:

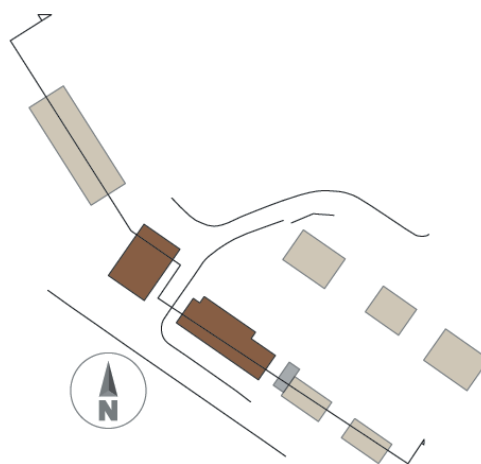
- Ett punkthus föreslås kunna uppföras i upp till 5+1 våningar (V, v₁). Detta innebär i praktiken fem våningar med en indragen takvåning (minst 1,5 m indrag från fasadliv) samt ett upphöjt parkeringsgarage (se vidare nedan). Punkthusets bruttoarea (BTA) beräknas till 1600 m². Varje våning beräknas utgöra

Nedan och höger: Sektion och sektionssnitt för planerad bebyggelse (mörk(i förhållande till befintlig (ljus).



ca 280 m² (1400 m²) plus 200 m² i den indragna takvåning. Antalet lägenheter föreslås uppgå till 17 stycken. Maximal byggnadsarea (BYA) föreslås till 300 m² (e₁300) i syfte att skapa viss handlingsfrihet inför projekteringsskedet. Balkonger, som normalt räknas till byggnadsarean, får utöver ovanstående anordnas till en sammanlagd byggnadsarea om 75 m². Till punkthuset föreslås att komplementbyggnader får uppföras, byggnadsarea föreslås till 110 m² i en våning (e₃110, 3,0 i romb). Punkthuset föreslås kunna uppföras med upphöjd sockel för ett delvis nedgrävt parkeringsgarage (se sektion). Syftet med detta är att skapa bättre förutsättningar för parkering inom kvartersmarken samt minska insyn för bostäder i entréplanet. Då garageplanet kräver en större bredd än punkthusets form möjliggörs för 75 m² överbyggd gård vilket skapar förutsättningar för dubbelsidig parkering i garage och privat terras för lägenheter mot nordväst i entréplanet.

- Ett lamellhus föreslås tillåtas uppföras i upp till 3+1 våningar (III, v₁). Takvåningens indrag regleras mot norr, väster och söder. Lamellhusets BTA beräknas till ca 1265 m². Varje våning beräknas utgöra ca 355 m² (1065 m²) plus 200 m² i takvåning. Antalet lägenheter föreslås uppgå till 14 stycken. Byggnadsarea föreslås till 380 m² (e₂380) i syfte att skapa viss handlingsfrihet inför projekteringsskedet. Balkonger, som normalt räknas till byggnadsarean, får utöver ovanstående anordnas till en sammanlagd byggnadsarea om 75 m². Till lamellhuset föreslås att komplementbyggnader får uppföras, byggnadsarea föreslås till maximalt 150 m² i en våning (e₄150, 3,0 i romb).





Ovan: Fotomontage av planerad bostadsbebyggelse.

Både punkthuset och lamellhuset ska uppföras med flacka tak (f_1) med en maximal taklutning om 9 grader i förhållande till horisontalplanet, i syfte att hålla nere det visuella upplevelsen av höjd, så att förhållandet mellan befintlig bostadsbebyggelse och det föreslagna projektet harmonierar (se sektion nedan).

Komplementbyggnader (ex. carport, förråd, cykelparkeringstak, miljöstation) ska utformas med taktäckning av sedum eller motsvarande (f_2) i syfte att fördröja dagvatten och skapa en grönare gårdsmiljö.

Befintlig miljöstation som återfinns väster om Dammgatan behöver rivas. De tillkommande bostäderna ska försörjas med möjlighet till sortering av avfall inom planområdet. Byggnadsarea föreslås till maximalt 100 m² i en våning (**e₃100, 3,0 i romb**).

I en zon om ca 5 meter mellan byggrätten för bostadshus och Färjestadsvägen, samt mellan Koltrasten 23 och Koltrasten 5, föreslås att byggnader inte får uppföras inom kvartersmark för bostadsändmål (:::.....). Detta görs i syfte att fortsätta fasadlivet längs med Färjestadsvägen samt mötet mellan huvudbyggnaderna inom Koltrasten 23 och Koltrasten 5. Ovan prickmarken tillåts balkonger att kraga ut från bostadshusen mot Färjestadsvägen.

Byggrätten för huvudbyggnaderna inom kvartersmarken för bostadsändamål styrs genom kryssmark (++++++) som föreskriver att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader.

En solstudie har genomförts i syfte att visa på den påverkan ny bebyggelse har på befintlig intilliggande bostadsbebyggelse. Studien visar att befintlig bebyggelse påverkas av skuggbilder framför allt delar av eftermiddag/kväll under sommarhalvåret. (se vidare bilaga)

Service

Planområdet är beläget ca 3 km norr om Karlstads centrum som erbjuder kommersiell service genom livsmedelsbutiker och handel. Ca 800 m österut finns

en livsmedelsbutik. Skolor och förskolor finns inom ca 100 - 800 m avstånd. Vårdcentral finns inom ca 700 m avstånd från planområdet.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Karlstads kommun har därtill tagit fram en handbok med krav och riktlinjer för tillgänglig utemiljö vid ny- och ombyggnation som redogör för gällande krav och riktlinjer.

Planförslag

Bostäder och tillhörande tomtmark ska utformas så att det medger tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vissa av de föreslagna bostäderna kan få direktgång från markplanet och därmed får tillgängligheten anses vara tillgodosedd då det med enkla åtgärder går att tillgängliggöra entréer. Hiss som uppfyller ställda krav på utformning byggs i både lamell- och punkthus. Vid anläggande av gångvägar ska det tas i beaktande att erforderliga lutningar i längs- och tvärled tillgodoses. Möjligheter till handikappanpassad parkering ska finnas inom 25 m från respektive huskroppens entré. Inom 50 m från bostadshusen bör en miljöstation finnas.

FRIYTOR

Rekreation

Området används inte idag för lek eller rekreation.

Lekmöjligheter finns i närområdet inom allmän platsmark norr om planområdet. En förskola finns belägen nordväst om planområdet. Nordöst om planområdet, tillhörande närliggande bostadsområde, finns ett öppet område av parkkaraktär. En mindre lekpark är uppförd inom samma område. Det finns inga friluftsvärden inom planområdet. Klarälven finns ca 170-200 meter väst-sydväst om planområdet.

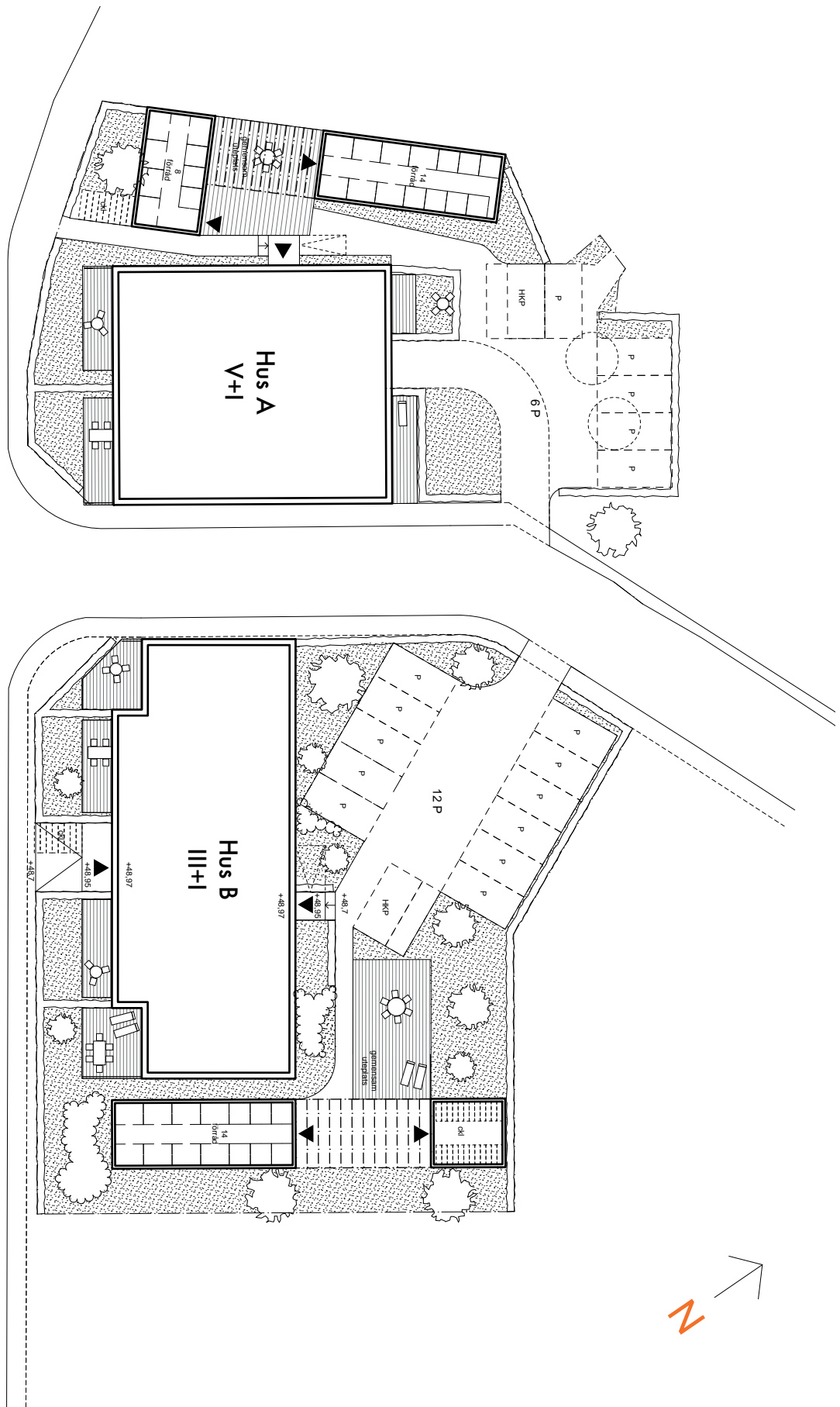
Planförslag

Nya bostäder kräver friyta för vistelse, denna yta bedöms bli något begränsad då kvartersmarkens yta likaså är begränsad. Inom gårdsbilden föreslås hårdgjorda ytor undvikas i möjligaste mån till förmån för grönytor.

Utformningen av gårdsmiljön är viktig för bostädernas attraktivitet, varför utemiljön har prioriterats över bilparkering. Båda bostadshusen föreslås få en gårdsmiljö för vistelse, cykelparkering (utomhus och i komplementbyggnader) samt förrådsutrymmen.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet nås från norr och söder via Norra infarten och Färjestadsvägen. Inom planområdet ansluter Färjestadsvägen till Dammgatan som sedan övergår i



Ovan: Situationsplan, möjlig exploatering enligt planförslaget. Södergruppen Arkitekter.

Ågatan med anslutning till Färjestadsvägen. Färjestadsvägen och Dammgatan har en skyltad hastighetsgräns på 50 km/h och är utrustad med belysning. Sträckan bedöms vara utformad på sådant sätt att goda siktförhållanden uppnås.

Strax norr om korsningen med Rudspan (ca 500 m söder om planområdet) var det uppmätta trafikflödet utmed Färjestadsvägen år 2011 ca 1600 ÅDT. I höjd med korsningen Färjestadsvägen-Skoghemsgatan (ca 400 m söder om planområdet) var trafikflödet utmed Färjestadsvägen år 2007 ca 1700 ÅDT.



Ovan: Parkeringsplatser i närområdet.

Planförslag

En anpassning av Färjestadsvägen föreslås göras och planförslaget möjliggör en utökning av kvartersmarken nordväst om Dammgatan och nordöst om Färjestadsvägen, i syfte att fortsätta körbanans linjedragning i Färjestadsvägen från sydost mot nordväst, förbi planområdet. Detta innebär också att en större tomtmark kan tillskapas inom kvartersmarken för bostadsändamål (punkthuset).

Anslutning till och från planområdet sker till befintligt gatunät. Trafiken föreslås även fortsättningsvis att angöra via Dammgatan för att minimera antalet utfartskonflikter på den mer trafikerade Färjestadsvägen. Utfartsförbud mot Färjestadsvägen förs in på plankartan som en bestämmelse.

Kommunen planerar för en översyn av hastigheterna i kommunen. Där föreslås att Färjestadsvägens hastighetsänks till 40 km/h och Dammgatan till 30 km/h. Ingen förändring pekas ut i detaljplanen.

Parkering, utfarter, varumottagning

På Koltrasten 23 finns idag anvisade parkeringsplatser för kunder framför verksamhetslokalen, till antalet 12 platser. På byggnadens norrsida finns 3 stolpar för motorvärmare och därtill möjlighet till parkering. Nordväst om Koltrasten 23 finns parkeringsplatser som har anlagts för verksamheten inom Koltrasten 23 när detta var använt för handelsändamål. Idag används parkeringen bland annat av de boende i bostäderna nordväst om planområdet, till antalet ca 20 platser. Vid platsbesök i området observerades att parkering även sker utmed Dammgatan.

Planförslag

Parkering för nya bostäder ska lokaliseras huvudsakligen inom fastigheterna Koltrasten 23 och Färjestad 2:1. Parkering föreslås i huvudsak ske i markplan men ska även vara möjlig i halvt nedsänkt garage inom punkthuset.

- Punkthus 5+1 våning - halvt nedsänkt garage ca 14 parkeringsplatser. Övrig parkering för punkthuset kan lösas genom anordnande av markparkering eller parkeringsavtal med privat fastighetsägare till parkeringen vid travbanan norr om planområdet, dialog kring detta har initierats av exploatören och ska slutligt redovisas i samband med bygglovansökan.
- Lamellhus 3+1 våning - markparkering 9-10 parkeringsplatser. Övrig parkering för lamellhuset kan lösas genom parkeringsavtal med privat fastighetsägare till parkeringen vid travbanan norr om planområdet, dialog kring detta har initierats av exploatören och ska slutligt redovisas i samband med bygglovansökan.

Enligt gällande parkeringsnorm för Karlstads kommun behövs 10 bilparkeringsplatser/1000 kvm BTA respektive 28 cykelparkeringsplatser för anläggandet av bostäder i denna del av Karlstad. Vilket i detta fall innebär följande:

- Punkthus 5+1 våning, halvt nedsänkt garage: 1600 i BTA = 16 bilparkeringsplatser. En av dessa bör vara handikappanspassad. Upp till 14 av dessa kommer att finnas i nedsänkt garage. Möjlighet kan även finnas att anordna någon enstaka plats, t ex handikapparkering eller besöksarkering, i markplan. Det krävs vidare 45 cykelparkeringsplatser vilka avses lösas genom anordnande av cykelparkering i gårdsmiljön samt möjlighet till cykelparkering inom komplementbyggnader.
- Lamellhus 3+1 våning: 1265 i BTA = 13 bilparkeringsplatser. En av dessa bör vara handikappanspassad. Det krävs vidare 36 cykelparkeringsplatser vilka avses lösas genom anordnande av cykelparkering i gårdsmiljön samt möjlighet till cykelparkering inom komplementbyggnader.

Vid anläggande av markparkering inom kvartersmarken för punkthuset, ska dessa anordnas som så kallade "gröna parkeringsplatser" med genomsläpplighet, och vegetationsinslag, som till exempel armerat gräs (f₄).

Skulle mindre lägenheter (under 40 m²) byggas minskar respektive ökar parkeringskraven för bilparkering respektive cykelparkering.

Det är vidare en fördel ur miljö- och attraktivitetssynpunkt om delar av parkeringsbeståndet utformas med laddningsmöjligheter för bilar och cyklar.

Gång och cykeltrafik

Cykelpendlarstråk (Färjestad-Centrum-Hammarö) finns ca 200 m väster om planområdet utmed Klarälven. Parallellt med Norra Infarten (norra sidan), ca 200 m norr om planområdet, går en gång- och cykelväg. GC-vägen ansluter mot Sättgatan i öster för att därefter fördelas i flera GC-stråk.

Inom planområdet finns trottoar för gångtrafik längs med Dammgatan och Färjestadsvägen.

Planförslag

Dagens trottoar längs Färjestadsvägens nordöstra del föreslås anpassas till den förändrade anslutningen mellan Färjestadsvägen och Dammgatan. Inga övriga förändringar pekats ut i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Hållplats för linje 6 (Karlstadsbuss), finns utmed Färjestadsvägen ca 25 m från planområdet. Ca 250 m norr om planområdet finns hållplatser för lokaltrafiken (Värmlandstrafik) med linje 601 och 660 (Karlstad-Deje). Avstånden till kollektivtrafik bedöms som mycket närliggande och möjligheten att åka kollektivt är god.

Planförslag

Ingen förändring pekats ut i detaljplanen.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Trafik utmed Färjestadsvägen innebär en viss utsatthet för fordonsbuller, därtill trafikeras Färjestadsvägen av bussar (Karlstadsbuss) så viss ”tyngre trafik” angör också området.

En bullerutredning har utförts av WSP 2017-07-05 (se bilaga).

Utredningen resulterar i att den ekvivalenta ljudnivån underskrider 60 dBA på samtliga fasader på både punkthuset och på lamellhuset. Det medför att bostäder inte behöver anpassas för att ha tillgång till ljuddämpad sida.

Gällande uteplatser, så överskrider både riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå på stora delar av byggnadernas fasader. Därför föreslås en gemensam uteplats att anläggas. Vid lamellhuset finns ytor där varken ekvivalenta ljudnivån överskrider 50 dBA, eller maximal ljudnivå under dagtid överskrider 70 dBA. Vid punkthuset är ekvivalentnivån godkänd, däremot behöver en avskärmning finnas vid den gemensamma uteplatsen för att sänka den maximala ljudnivån under 70 dBA.

Planförslag

Bullerutredningen visar att ljudnivån inte överskrider gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad men en fasaddimensionering behöva göras i projekteringskedet

för att säkerställa att ljudnivån inomhus inte överskrider. Riktvärden för inomhusnivåer ska klaras enligt bullerförordningen, vilket är en byggnadsteknisk fråga.

En gemensam uteplats ska anläggas inom kvartermarken för bostadsändamål för respektive bostadshus. Byggrätten för huvudbyggnaderna för bostadsändamål har begränsats så att plats ska finnas för anordnande av en gemensam, bullerskyddad uteplats för respektive hus. Vidare föreskrivs att uteplats vid punkthuset ska avskärmas mot Färjestadsvägen, genom komplementbyggnad eller annan skärmning, i syfte att klara gällande riktvärden för uteplatser (f_3). Huvudbyggnad för bostadsändamål (lamellhuset) ska placeras, sammanhängande längs med Färjestadsvägen i syfte att skapa en ljuddämpad sida (p_1).

Ovanstående bestämmelser innebär att gemensamma uteplatser vid de två planerade bostadshusen kan utföras så att högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå förekommer.

Evenemangsbuller

I anslutning till planområdet finns Löfbergs Lila arena (ca 400 meter fågelvägen), Färjestadstravet (ca 400 meter fågelvägen) och travbanans parkering (mellan 2-400 meter fågelvägen). Samtliga verksamheter är avgränsade av bebyggelse från planområdet.

Trafik till och från arenan genererar bullerstörningar för närliggande bostäder. Merparten av trafiken sker söder om travbanan där den större parkeringsplatsen är belägen. Parkeringarna töms också i stor utsträckning söderut. Ljudstörning från trafiken till arenan är av kortvarig karaktär i anslutning till matchers början och slut, och de upphör normalt före kl 22. Störningen bedöms vara av relativt ringa omfattning, då befintlig bebyggelse utgör en skärm för bullret, och bedöms kunna accepteras.

Störningar från travbanans verksamhet har tidigare utretts inom ramen för planarbete för Färjestad 2:19 samt detaljplan för Ismäsen Norra, båda belägna närmare både travovalen och stall/hagmarker. Travbanan har ett miljötillstånd som reglerar omgivningspåverkan. I tidigare utredningar och planarbeten har visats att det är under evenemang som påverkan är som störst. Mot bakgrund av ovanstående bedöms påverkan från evenemangsbuller vara acceptabelt.

Miljökvalitetsnormer

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart. Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten av planområdet som kan påverka dag- eller grundvattnet negativt. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Marken inom planområ-

det kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient (Klarälven).

Störande ljus

Planförslag

Ljus från passerande bilar kan ha viss påverkan på bostäderna som ligger i markplan. Placering och utformning av byggnader kan i projekteringskedet styras så att risk för störande ljus minimeras och undviks.

Översvämningrisk Klarälven

Planområdet är beläget på plushöjder mellan +48 och +48,7 m RH2000. Översvämningrisk för 200-årsflöde i Klarälven ska klaras för nyplanering av bostäder, och plushöjden ligger på +48,23 RH2000. Vid högsta dimensionerande flöde i Klarälven riskerar hela planområdet att översvämmas, vilket också gäller för i princip hela Färjestad. Den nivån som ska klaras i planerings-sammanhang är dock alltid 200-årsnivån (för bostäder).

Planförslag

Planerad plushöjd för färdigt golv är +48,97 RH2000, vilket innebär att nivån för 200-årsflödet i Klarälven klaras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Färjestadsvägen vilka kan anslutas till planerad bebyggelse. Idag har fastigheten en gemensam avloppservis för dag- och spillvatten.

Planförslag

Ny bebyggelse föreslås förses med en ny separat dagvattenservis för att frigöra kapacitet i spillvattensystemet. Punkthuset föreslås att förses med halvt nedsänkt garage. Om anslutning med spillvatten ska finnas även i garagevåningen ska detta pumpas från garagevåningen på grund av risk för översvämning vid höga nivåer i älven.

Dagvatten

Befintlig dagvattenledning i Färjestadsvägen har begränsad kapacitet varför dagvattnet behöver fördröjas inom kvartersmark. Befintliga dagvattenledningar har inte kapacitet att avleda ett så kallat extremregn. Delar av dagvattenledningsnätet finns beläget inom föreslagen kvartersmark för punkthus.

Planförslag

Föreslagen detaljplan medför att hårdgjorda ytor (tak- och asfaltytor) kommer att anläggas inom planområdet vilka genererar snabb ytavrinning av dagvatten vid regn. För att kompensera för denna snabba avrinning föreslås att dagvattnet fördröjs inom fastigheten. Dock är i princip hela planområdets kvartersmark redan idag hårdgjord.

För att erhalla erforderlig reduktion av dagvattenflödet från planerad exploatering måste flödet reduceras med 50 %. Detta innebär att ett fördröjningsmagasin kan behöva anläggas inom fastigheten, förslagsvis öster om punkthuset (underjordiskt magasin mellan parkeringsgarage och Dammgatan, inom kvartersmark) samt inom förgårdsmarken sydväst om lamellhuset (om möjligt ytvattenmagasin). Öppna magasin kan exempelvis utföras i form av svackdiken eller en anpassad gårdsmiljö. Magasinet eller magasinens 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 erforderligt magasin med en effektiv volym av 75 m³ per hektar hårdgjord yta.

Vidare föreslås att komplementbyggnader förses med "gröna tak" av sedum (f₂) som har en betydande magasineringseffekt.

Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader kan ytaledas mot planområdets södra hörn och vidare mot Färjestadsvägen. För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Denna fråga hanteras vidare i bygglovskedet. Vidare bör ytvatten från hårdgjorda trafikytor om möjligt avledas via gräsytor innan vidare avledning till dagvattenledning.

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2m över markens 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 dämnd måste dräneringsvattnet pumpas.

Värme

Fastigheten Koltrasten 23 är idag ansluten till Karlstad Energis fjärrvärmenät. Befintlig ledning är dock inte dimensionerad för det antalet bostäder som avses byggas.

Planförslag

Ska fjärrvärme nyttjas som uppvärmning för bostads-

husen krävs ett byte av ledning till en ledning anpassad för flerbostadshus. I byggskedet lämnas underlag på energibehov vilket blir dimensionerande för ny ledning och fjärrvärmecentral. Teknikrum för fjärrvärme bör placeras så att ledning kan anslutas från Dammgatan. Nya bostäder föreslås värmas upp via långsiktigt hållbara uppvärmningsalternativ, exempelvis genom fjärrvärme, bergvärme och/eller solceller.

El, telefon och IT

Ett kabelskåp finns inom fastigheten Koltrasten 23. Korsande ledningar för el finns inom planområdet. Fastigheten är ansluten till Karlstads el- och stadsnät.

Planförslag

Kapaciteten avseende el för fastigheten behöver utvecklas vid exploatering på fastigheten då antalet anslutna ökar. 31 bostäder kräver ca 100 ampere, en transformatorstation finns ca 200 meter från planområdet och anslutning kan ske till denna. Pågående planarbete för Taltrasten 2 kan påverka en eventuell flytt av denna.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. En återvinningsstation finns ca 300 m norr om planområdet utmed Annebergsvägen. Det finns en miljöstation (som dock används som förråd) inom fastigheten Ringtrasten 1 som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Planförslag

Hämtning av hushållssopor och matavfall ombesörjs via Karlstads Energi AB. Den befintliga miljöstationen inom Ringtrasten 1 föreslås att flyttas, för att klara bland annat brandskydd och solljusinfall till bostäder. Exploatören till Koltrasten 23 ska ansvara för och bekosta rivning, anordnande av tillfartsväg samt erättning av gångstig (utanför planområdet inom parkmark), i samverkan med fastighetsägaren till Ringtrasten 1 och Karlstads Energi AB.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stadsbilden kommer att påverkas inom området, genom att nuvarande byggnad och parkeringsplats föreslås ersättas med ett punkthus på 5+1 våning samt ett lamellhus på 3+1 våning. Punkthuset föreslås att byggas i den västra delen av planområdet då det där finns ett stöd för byggnadshöjden i befintlig lamellhusbebyggelse inom kv. Ringtrasten. Påverkan på stadsbild och skuggning

har utretts inom ramen för detaljplanen och anses inte påverka kringliggande bebyggelse på ett övervägande negativt sätt. Förtätning inom befintlig stadsstruktur är långsiktigt hållbart utifrån ett resurshushållningsperspektiv.

Ett skyddsvärt träd kommer att behöva tas ned för att möjliggöra exploateringen inom kvarteretsmark. Detaljplanen har under planprocessen justerats i syfte att samordna den översyn av parkmarken som finns norr om den föreslagna byggrätten för punkthuset. Genom att lämna den norra delen av denna byggrätt obebyggd, utöver parkeringsmöjligheter med en grön karaktär, kan siktlinjen från Dammgatan mot norr hållas fri och möjliggöra en tydligare entrésituation till parken.

Den kulturmiljö som finns i den befintliga byggnaden inom Koltrasten 23 kommer i och med planens genomförande att rivas. Detta innebär att en av få handelsbyggnader inom Färjestad kommer att försvinna till förmån för bostäder. Det finns ett stort behov av nya bostäder inom hela Karlstads kommun och i Karlstads stad i synnerhet. Avvägningen mellan ett bevarande av befintlig byggnad och nya bostäder har gjorts, och det bedöms mycket svårt att få till en ändamålsenlig användning av byggnaden i framtiden givet dagens (och framtidens förmodade) handelsmönster.

Planens genomförande innebär att fler människor kan bo inom området. Det kan tänkas medföra en ökad trygghet då parkeringen och verksamhet (ej publik) som finns idag inte är öppen kvälls- natt- och helgtid. Bostäder kan bidra till att fler människor är i rörelse i området över dygnet och året. Ny bostadsbebyggelse kan också bidra till andra upplåtelseformer än vad som är dominerande inom området idag.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella. En planbestämmelse om att startbesked för nybyggnation inte får meddelas förrän markföreningar har avhjälpits förs in för byggrätten för lamellhuset (a₁).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovsprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten
Exploatering inom kvartersmark	Exploator
Rivning av miljöstation	Exploator
Flytt av dagvattenledningar	Exploator
Anpassning av gatemark	Exploator
Nybyggnadskarta	Karlstads kommun
Bygglövsprövning	Karlstads kommun
Anslutning till VSD-ledningsnät	Karlstads kommun

Avtal

Karlstads kommun avser att teckna ett nytt exploateringsavtal med Färjestadbostäder AB reglerande ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna samt tekniska och tidsmässiga aspekter av genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Inga rättigheter omfattas av planförslaget.

Inom kvartersmark för bostadsändamål föreslås nuvarande fastighet Koltrasten 23 bibehållas, medan en ny fastighet kan bildas genom avstyckning från Färjestad 2:1 (Karlstads kommun) och fastighetsreglering från Ringtrasten 1 (privat fastighetsägare) till styckningslotten (nya fastigheten).

Fastighetsbildning får i övrigt ske med stöd av detaljplanen och initieras av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

- Kostnad för anslutning debiteras fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.
- Kostnad för fastighetsbildning belastar exploatören.
- Kostnad för anpassning av gatemark belastar exploator och regleras i exploateringsavtalet.
- Kostnad för flytt av dagvattenledningar belastar exploator.
- Kostnad för rivning av miljöstation och flytt av gångväg inom parkmark belastar exploator.
- Kostnad för nya elkablar från nätstation vid Solskiftesgatan belastar exploator.
- Kostnad för flytt av teleledningar belastar exploator.
- Kostnader för genomförandet av planen inom kvartermark för bostadsändamål ska belastas exploator.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar som har utförts:

- Bullerutredning, Koltrasten 23, Färjestad, Karlstad 2017-07-05. WSP Environment, Karlstad

7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom samhälls- och trafikplanerare Sofia Wedin, planeringsarkitekt Daniel Nordholm i samarbete med planchef Jonas Zetterberg, Karlstads kommun.

Karlstad 2018-05-30

Sofia Wedin
Samhälls- och trafikplanerare
SBK Värmland AB

Daniel Nordholm
Planeringsarkitekt
SBK Värmland AB

Jonas Zetterberg
Planchef
Karlstads kommun