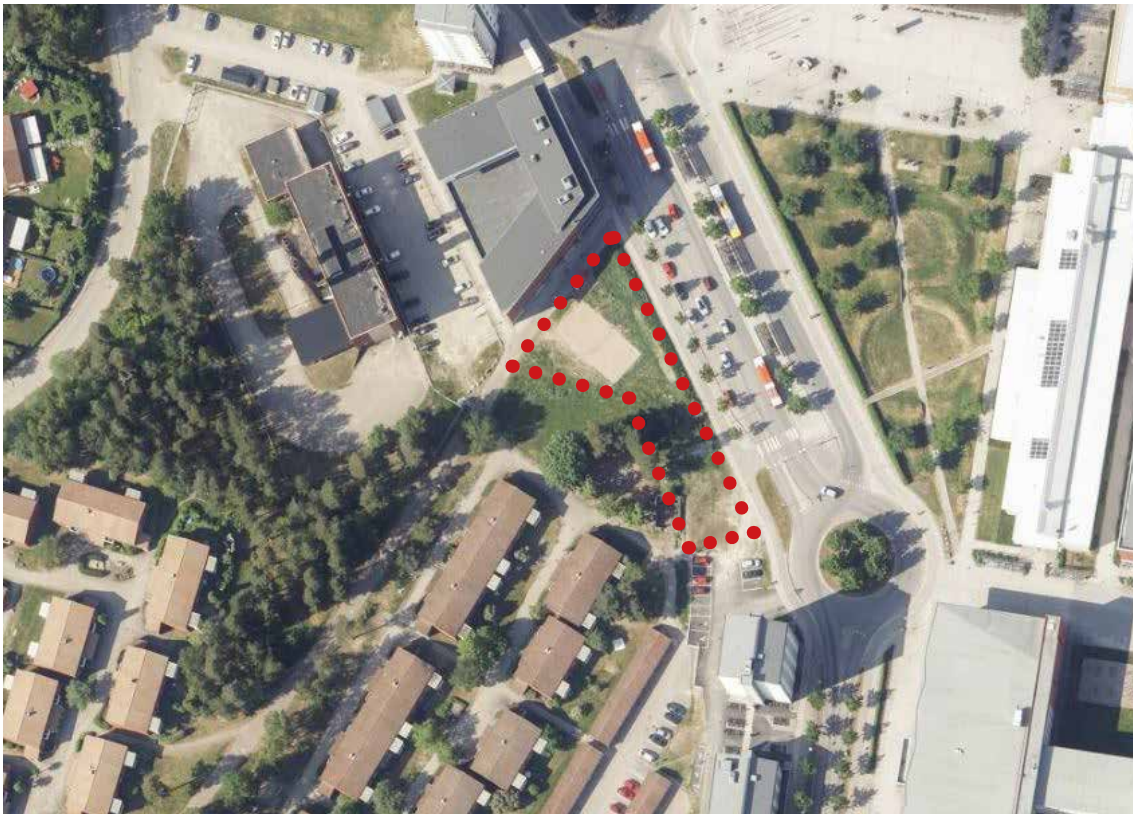




KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR KRONOKASSÖREN 2

Universitetstorget inom Kronoparken,
Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-64-P2019/23

Upprättad: 2019-01-30, rev 2019-03-29
Antagen av SBN: 2019-04-17, § 16
Laga kraft: 2019-11-19

Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2018-107

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

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. Samråd för denna detaljplan hölls mellan den 3 oktober och 29 oktober 2018.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst två veckor. Planförslaget har varit utställt för granskning mellan 13 och 27 februari 2019.

Antagande: Stadsbyggnadsnämnden beslutade att anta planförslaget den 17 april 2019, § 16.

Överklagande: Antagandebeslutet överklagades och prövades av mark- och miljödomstolen och därefter av mark- och miljööverdomstolen.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 19 november 2019.

Handläggare:

Ina Jacobsen, stadsbyggnadsplanerare, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jonas Zetterberg, planchef, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

I arbetsgruppen har det ingått representanter från , trafik och gata, VA-enheten och mark och exploatering på Teknik- och fastighetsförvaltningen samt representant från Miljöförvaltningen och Räddningstjänsten.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Utredningar	5
Plandata	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	6
Planarbetsprogram	6
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	7
Angränsande bebyggelse	8
Kulturarhistoriska värden	8
Grönytor och växtlighet	9
Offentlig och kommersiell service	9
Gator och trafik	9
Geotekniska förhållanden	11
Teknisk försörjning	11
Störningar, hälsa och säkerhet	12

Genomförande

Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska åtgärder	15

Konsekvenser av planförslaget

Sociala konsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	15
Miljökonsekvenser	16

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom till exempel översiktsplan och riksintressen.
- 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.

Bakgrund

Marken har tidigare inte kunnat planläggas för bostadsändamål på grund av närhet till panncentralen. Men verksamheten har förändrats sen gällande detaljplan togs fram, bland annat har en stor cistern rivits och verksamheten ska avvecklas på platsen. Dialog pågår också med Karlstads Energi kring framtida behov i området bland annan placering av ersättningsbyggnader för verksamheten.

För området finns gällande detaljplan från 2001 (planakt 1780K-64-P2001/08) och anger fastigheten för kontor, handel och utbildning i tre plan.

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra nya studentbostäder vid Universitetstorget.

Huvuddrag

Planområdet ligger i direkt anslutning till Karlstads universitet vid det så kallade Universitetstorget. Planen ger möjlighet att uppföra studentbostadshus om 2-12 (**II-XII**) våningar för vilket möjliggör för studentbostäder i direkt närhet till Karlstads universitet.

Tillfart till fastigheterna kommer att ske i nordvästlig riktning, angöring kommer finnas på husets baksida sett från Universitetstorget.

Befintliga gång- och cykelvägar bevaras och planen kommer att stärka platsens identitet som Universitetstorg med möjlighet till mötesplatser i bottenplan för studenter.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande

- PM Karlstads Energi AB

Utredningar

- Trafikbulerutredning, WSP, 2018-06-14.
- Solstudie, Mondo Arkitekter, 2018-06-04.

Plandata

Planområdet är beläget i stadsdelen Kronoparken och arean är ca 1700 kvm.

Planområde och angränsande områden

Planområdet är beläget ca 5,5 kilometer från Karlstads centrum. Planområdet ligger i anslutning till Karlstads universitet och det så kallade Universitetstorget.

Planområdets nordvästra del vetter mot den kollektivtrafikpunkt där flera stads- och länstrafiksbus-sar har hållplats. Nordost om planområdet ligger Studenternas hus för vilket innefattar service i form av vårdcentral, barnmorska, Pressbyrå, restaurang och frisör.

I planområdets sydliga delar angränsar till befintligt radhusområde i två plan med tillhörande garage samt i sydöst ytterligare studentbostäder som vätter mot Sommargatan. Längst planområdets syd-västliga del sträcker sig en gång- och cykelbana som binder samman Universitetstorget med Kronoparkens centrum.



Vy över planområdet från gång- och cykelvägen som leder till Kronoparkens centrum.



Planområde mellan Studenternas bus (till höger) och befintliga studentbostäder (till vänster).

Tidigare ställningstaganden Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2012.

Planarbetsprogram

Detaljplanen bedöms enligt nivå 2 i Planarbetsprogrammet.

Gällande detaljplan

För området finns gällande detaljplan från 2001 (planakt 1780K-64-P2001/08) och anger fastigheten för kontor, handel och utbildning i tre plan. På aktuellt planområde finns prickad mark för ledningsrätt för vilket ej får förses med byggnad. Lösningen blir en passage med en väl tilltagen takhöjd mellan två huskroppar på markplan.

Beslut om planläggning

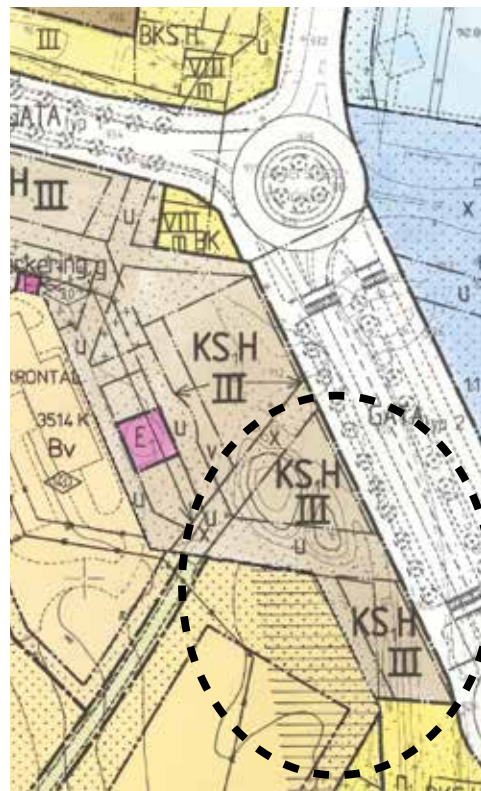
Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-04-18 att upprätta detaljplan för studentbostäder inom fastigheten Kronokassören, Kronoparken.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samråds med Länsstyrelsen 2018-06-13 enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser av planförslaget i denna planbeskrivning.



Till vänster fastigheten Kronokassören 2 markerad och till höger aktuell detaljplan från 2001.

Följande aspekter har i behovsbedömningen bedömts vara relevanta att behandla:

- Stadsbild
- Buller från biltrafik
- Parkeringsfrågor
- Eventuell kvarstående störning ifrån panncentral
- Anpassning till eventuella omläggningar av underjordiska ledningar

Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.

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 – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna 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 föreningar i sk- 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.

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

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

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Inom fastigheten Kronokassören 2 finns idag ingen byggnad uppförd. Platsen används idag delvis som volleybollplan, delvis som park/lekpark. Planområdet ligger på höjden +93 m.ö.h.

Planförslag

Planförslaget innebär att fastigheten Kronokassören 2 får markanvändningen bostäder vilket möjliggör för studentbostäder i direkt anslutning till Karlstads universitet. Förutom bostäder har även centrumändamål bedömts lämpligt på platsen i våning 1 och 2 varför denna möjlighet finns med i detaljplanen. Detta område ges därför användningsbestämmelser bostäder och centrumändamål (BC).

Angränsande bebyggelse

Omkringliggande bebyggelse är varierad. Längst med Sommargatan i nordlig riktning från planområdet finns två punkthus som utgör studentbostäder i 12 plan. Mellan punkthus och planområdet ligger det så kallade Studenternas hus i tre plan vars baksida vetter mot panncentralen. Längst Sommargatan i sydlig riktning av planområdet finns ett punkthus i åtta våningar samt en lamellhus i tre våningar, båda husen utgör studentbostäder. Saxofongatan består av radhuslängor i två plan med tillhörande garagelängor som är placerade i sydvästlig riktning från planen. På andra sidan Sommargatan finns Karlstads universitet med byggnader i varierade våningsplan.

Planförslag

Planförslaget innebär att uppföra bostadsbebyggelse i upp till 12 våningar i direkt anslutning till Karlstads universitet. En lägre del om 2 (II) våningar vetter mot väster och den högsta delen av bostadskroppen vetter mot norr, denna del regleras med högsta nockhöjd (**24 meter**) och högsta byggnadshöjd (**23 meter**) vilket bedöms lämpligt för platsen. Den nordliga delen regleras till 12 (XII) våningar. Utöver föreskriven höjd och antal våningar får teknikrum anordnas (generell bestämmelse). Detaljplanen innebär också utöver antal våningsplan att en gemensamhetslokal och takterrass kan anordnas (v_1). Möjligheterna med en gemensamhetslokal och takterrass är att skapa ytor för socialt umgänge och ytor som stärker boendemiljön. Högst antal våningar över passagen regleras till 5 våningar (v_2) syftet med att reglera högst antal våningar över passagen är för att säkerställa att det just blir en passage då det finns underjordiska ledningar vars tillgänglighet behöver säkerställas.

Kulturhistoriska värden

I nordvästlig riktning, bakom panncentralen ligger Valthornsgatan och Signalhornsgatan vilket anges som värdefull bebyggelse i Kulturmiljöprogrammet. Den aktuella planen anses inte påverka dessa miljöer.

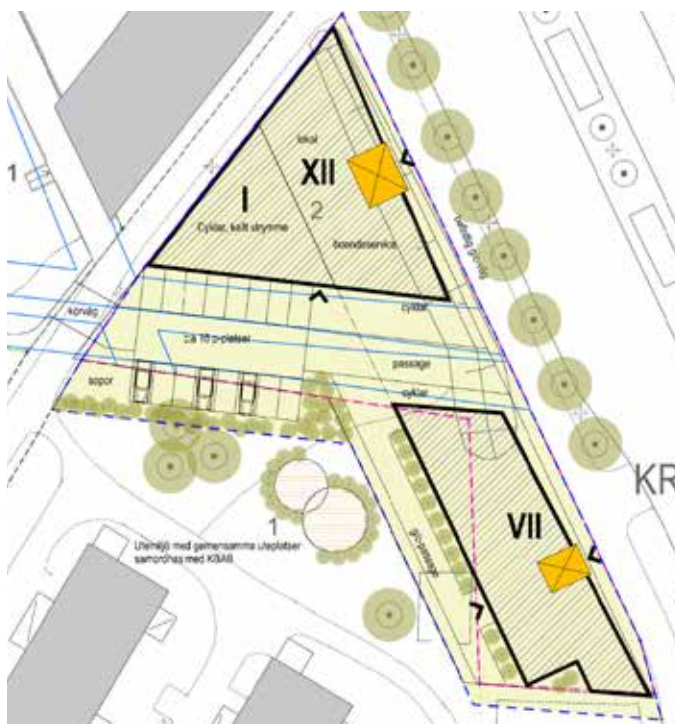
Planförslag

Något särskilt hänsynstagande till det närliggande värdefulla byggnaderna behöver inte tas i beaktande då planen inte anses påverka dessa miljöer nämnvärt.

Grönytor och växtlighet

Närhet till grönområde

Enligt kommunens miljö- och klimatstrategi ska alla invånare i Karlstad ha tillgång till ett mindre grönområde inom 100 meters avstånd, större grönområde inom 300 meters avstånd och ett närströvsområde inom 30 minuters promenadavstånd (ca 2,5 km). På Kronoparken finns bland annat



Markillustration av Mondo Arkitekter

elljusspår, parkmiljöer och strövområden. Närmaste närströvmråde som är utpekade i översiktsplanen är beläget strax nordöst om planområdet. Därifrån finns gröna stråk som syftar till att binda samman bebyggelse och närströvmråden med varandra. Via det gröna stråket kommer man fram till Alstersjön som finns ca 2,5 kilometer från planområdet. Ytterligare närströvmråde som är utpekade i översiktsplanen är Kroppkärssjön som är belägen ca 1,8 kilometer från planområdet.

Planförslag

Planförslaget bedöms uppfylla alla målen när det gäller närhet till grönområden med god marginal.

I samband med att det nya huset byggs finns möjlighet att skapa kvalitativa gröna inslag och en trivsamt utemiljö kring huset. Delar av planområdet får inte förses med byggnad genom egenskapsbestämmelsen prickmark (:::), där får marken inte förses med byggnad vilket möjliggör för gröna inslag. Vid entréer, framförallt västerut, finns möjlighet att utveckla de gröna inslagen och möjligheter att skapa entréer och kompletterande gårdsytor och funktioner som bostäderna behöver.

Vid eventuellt uppförande av takterass, finns också möjlighet att bygga ett planterbart bjälklag ovanpå för att kunna tillskapa en gemensam uteplats med växtlighet i någon form. Förutom att vara en fin kvalitet i boendemiljön så kan träd och växter hjälpa till med dagvattenhantering, luftrening och i viss mån fungera ljuddämpande.

Offentlig och kommersiell service Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är mycket god. Närmaste hållplats finns mitt emot planområdet mot universitetet längst med Sommargatan. Det finns bland annat stadbussar som går ner till Välsvikens handelsområde samt till Karlstad centrum. Regionbussar har även hållplats vid denna knutpunkt med bland annat linjetrafik mot Väse och Kristinehamn.

Gång- och cykeltrafik

Planen ligger intill Universitetstorget som är en knutpunkt för gång- och cykelvägar på Kronoparken som bland annat tar dig till Karlstads centrum, Välsvikens handelsområde samt till Alstersjön via kommunens gång- och cykelstråk. Trottoar finns längs Sommargatan.

Biltrafik och gatumiljö

Enligt trafikmätning från 2013 så passerar cirka 6300 fordon per dygn på Sommargatan. Det är vid tidig morgon och sen eftermiddag som det rör sig mest bilar i området.

Planförslag

In- och utfart till fastigheten kommer att ordnas via gemensamhetsanläggningen som nås från Sommargatan via Valthornsgatan mellan Studenternas hus och Panncentralen.

Parkering

En ny parkeringsnorm antogs i december 2016. Den nya parkeringsnormen poängterar vikten av en omställning till ett hållbart resande. Enligt parkeringsnormen ligger Kronokassören 12 inom zon 3. För denna detaljplan för studentbostäder i anslutning till universitetet, där den givna målpunkten för de boende är just Karlstads universitet har Kronokassören 2 behandlats som zon 1 i parkeringsnor-

men. Normen tar hänsyn till lägenhetsstorlekar, möjlighet till kollektivt resande och cykling. Parke-
ringsnormen för flerbostadshus (mindre än ≤ 40 kvm) på Kronoparken anger 3 platser per 1000
kvm BTA. Detta innebär ett krav på ca 24 parkeringsplatser för planområdets tänkta exploatering.
Parkering ska inte ske längs med gatorna. Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med motorvär-
mare. Det bör även planeras för behovet av parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar, och
andra elfordon som elcyklar och permobiler.

För att tillgodose tillräckligt antal cykelparkeringar ska 35 cykelplatser per 1000 kvm BTA lägen-
hetsyta ordnas enligt parkeringsnormen, där minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska vara i
markplan och minst hälften ska vara väderskyddade

Planområdet har också ett bra läge i fråga om kollektivtrafik, det är nära till hållplatser och god
tillgång till olika busslinjer. Gång- och cykelvägnätet i området är också väl utbyggt.

Planförslag

För att tillgodose tillräckligt antal cykelparkeringar ska 30 cykelplatser per 1000 kvm BTA lägen-
hetsyta ordnas, där minst hälften ska vara i markplan i nära anslutning till entrén och minst hälften
ska vara väderskyddade.

I samfälligheten Krontalet S:1 finns gemensamhetsanläggning GA:1 där fastigheten Kronokas-
sören 12 enligt överenskommelse med övriga delägare disponerar över 15 bil parkeringsplatser (av
50 totalt). Detta innebär att av de totalt 24 bilparkeringsplatserna som normen kräver behöver det
tillkomma 9 stycken bilparkeringsplatser anordnas inom den egna fastigheten.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

Fastigheten Kronokassören 2 består idag till största del av gröna ytor och ligger idag på en nivå om
ca +93 m.ö.h (RH 2000). Grunden inom planområdet består av berg och morän som sluttar mot en
dalgång med sand i öster. Fyllnadsmassornas beskaffenhet är huvudsakligen krossat berg.



Vy över befintlig parkering bakom panncentralen.

En geoteknisk undersökning genomfördes i samband med projektet Kronoparkens idrottsplats 1987 på universitetsområdet strax nordöst om planområdet på andra sidan av Sommargatan. Fältundersökningarna visade att det under 0-0,6 m mylla och fyllning består jorden i allmänhet av fasta finsediment - siltit och torrskorpelera - på morän och berg. I norra delen förekom torv. Berget går ställvis i dagen.

Det framkommer även från den geotekniska undersökningen från 1987 att berg inom blivande schaktdjup förekommer i områdets centrala del. Erforderlig uppfyllnad kan ske utan stabilitets- eller sättningsproblem uppstår. Förekommande organisk jord (torv) bör dock avlägsnas. Förekommande jordar är tjälfarliga samt delvis flytbelägna i vattenmättat tillstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Föreslaget planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Sommargatan som befintlig bebyggelse kan anslutas till. Byggnader inom planområdet kan komma att behöva egen tryckhöjning av vatten för att högt belägna lägenheter ska erhålla erforderligt vattentryck.

Planförslag

För att området med underjordiska ledningar ska vara tillgängliga säkerställs detta med bestämmelse om tillgänglighet för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**). Bestämmelsen reglerar även att minska frihöjd är 6 meter över ledningar, syftet är att säkerställa minsta frihöjd i passagen där detaljplanen tagit höjd för att större maskiner ska ha möjlighet att manövreras i och genom passagen.

Dagvatten

Dagvattenanslutning finns i planområdet som kan anslutas till ny bebyggelse. Dagvattnet ska även fördröjas lokalt inom fastigheten. Fördröjningsmagasin/damm motsvarande 75 m³ (kubikmeter) per hektar hårdgjord yta ska anläggas inom fastigheten. Kostnader för flytt av dagvattenledning står exploatören för.

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 drämvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvatten pumpas.

Avfall

Avfallshantering föreslås ske via anslutningsvägen från Valthornsgatan. Underjordisk avfallssortering kommer att tillämpas.

Energi

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter 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

Översvämning

Planområdet ligger idag på höjden +93 m.ö.h. (RH 2000). Vägarana in till planområdet ligger på ungefär samma höjd. Översvämningsrisken bedöms inte vara betydande på planområdet.

Trafikbuller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Från och med 1 juli 2017 gäller en ändring av den tredje paragrafen i bullerförordningen som medger högre ekvivalenta nivåer för en bostadsbyggnads fasad för såväl mindre som större lägenheter. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida följande värden enligt den tredje paragrafen:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
3. 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå

Enligt gällande riktvärden för bostäder om högst 35 kvm bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 65 dBA, vilket den inte gör på någon av fasaderna enligt bullerutredningen som WSP har gjort.

Planförslag

Plankartan förses med en generell bestämmelse som reglerat endast bostäder mindre än 35 kvm BTA. Bostäder större än 35 kvm kan anordnas om det görs genomgående så att minst hälften av bostadsutrymmen kan vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå överstiger 55 dBA (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5).

På den skyddade sidan av bostadshuset finns tillgång till ytor där ovanstående ljudnivåer ej överskrids, vilket är i enighet med rådande riktvärden för uteplats vid bostad. På dessa ytor är förutsättningarna för en gemensam uteplats goda. WSP anser att det finns goda förutsättningar för exploatering av bostäder på fastigheten, samt för att anordna en gemensam uteplats väster om byggnaden.

Brand

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. 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.

Luftkvalitet

Luftkvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i aktuellt område och inte heller påverkas av planförslaget.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar på platsen. Det finns inte heller några misstankar om föroreningar utifrån tidigare verksamhet.

Panncentralen

Enligt 2017 års miljörapport för Kronoparkens panncentral framgår att det anläggningen inte varit i drift under 2017. Det framgår även att Kronoparkens fjärrvärmenät kopplades samman med huvudnätet i Karlstad i april 2016. Eftersom distributionen av fjärrvärme till Kronoparken har fungerat bra, även under den kallaste perioden, kommer troligtvis näten att kopplas ihop permanent år 2020 och Kronoparkens panncentral avvecklas för Karlstads energis del inom ett par år efter det. Något slutgiltigt beslut för detta har ännu inte tagits. För att komma vidare i avvecklingsplanerna behöver platser för reservpannor tas fram.

Pannor med tillhörande värmeväxlare är tillfälligt avställda och kommer att provas om behov att köra anläggningen uppstår. Bränslet som används är Eo1, fossil eldningsolja.

I Sprängämnesinspektionens föreskrift (SÄIFS 2000:2) om hantering av brandfarliga vätskor framgår det att rekommenderat avstånd mellan skyddsobjekt (i detta fall bostäder som betecknas A-byggnad) och (brandfarlig vätska klass 3) i cistern är 12 meter. Detta då det i aktuell detaljplan för Universitetstorget (planakt 1780K-64-P2001/08) står reglerat att cisternens fyllningsvolym begränsas till 100 m³. Fossil eldningsolja räknas som brandfarlig vätska klass 3.

Planförslag

Då panncentralen endast används som reservlastanläggning där drifttiden är mycket begränsad (obefintlig under 2017) och dessutom är under avveckling har bedömning gjorts att närmare riskanalys inte behövs i dagsläget. Detaljplanen tar höjd för SÄIFS 2000:2 rekommendation att avstånd mellan skyddsobjekt och brandfarlig vätska inte understiger 12 meter med utgångspunkt att cisternens volym inte överstiger 100 m³ samt att fossil eldningsolja räknas som brandfarlig vätska klass 3. Aktuell byggnad har ett avstånd om cirka 30 meter till panncentralen. Eftersom panncentralen inte är igång så går det inte några farligt godstransporter till anläggningen med tankbilsleveranser av eldningsolja. Det aktuella lagret för eldningsoljan är idag 85,7 m³.

Kommunen gör därmed bedömningen att någon mer ingående riskanalys inte behövs eftersom avstånden mellan panncentralen och den nya bostadsbyggnaden följer SÄIFS 2000:2 rekommendationer.

Karlstads Energi AB skriver i ett PM att bolaget planerar att ersätta panncentralen med en eller flera reservpannor på annan plats och därefter avveckla verksamheten intill Kronokassören 2. Kostnaden för nya panncentraler är budgeterade i 2019 års investeringsbudget med tillhörande prognos. Se PM i sin helhet som en del av antagandehandlingarna för Kronokassören 2.

Folkhälsa

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 arbetsmarknadssituation, boendeförhållanden och tillgängliga omsorgsformer för barn, medför både möjligheter och begränsningar för kvinnors och mäns vardagsliv. Det gör även tillgången till annan service, liksom vilka kommunikationsalternativ som finns att tillgå. Planförslaget har god tillgång till både

busslinjer och gc-vägar och innebär att fler studenter har möjlighet till boende nära universitetet. Förskola, grundskola och flera allmänna lekplatser finns inom Kronoparken. Dagligvaruhandel och idrottsplats 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

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda beskrivs.

Organisatoriska frågor

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 ev markförorening och sanering
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal ska upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör. Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och teknik- och fastighetsförvaltningen för att reglera markpriser och andra åtaganden mellan parterna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför behov av ny fastighetsbildning.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Ledningsrätt (1780K-2002/98.3 samt 1780K-2002/98.4) från Sommargatan mot panncentralen över GC-väg, ingen bebyggelse sker på detta område. Lösningen blir en passage med en väl tilltagen takhöjda mellan två huskroppar på markplan.

Ny ledningsrätt bildas på utpekad u- område å plankartan med ändamål för fjärrvärme och VA. Den nya fastigheten skall anslutas till Krontalet GA:1 för in- och utfart.

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 åtgärder

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 och i angränsande gemensamhetsanläggning nordväst om planområdet vid korsningen Sommargatan- Valthornsgatan.

Markföreningar

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

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

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Sociala konsekvenser

Trygghet/Jämställdhet/Barnperspektiv

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 studentbostäder och läget är attraktivt med närhet till universitetet och tillgång till natur, vatten, service, skolor, lekpark, kollektivtrafik med mera. Planförslaget ger möjlighet till att fler studenter kan få bostäder närmare universitetet vilket ger större möjlighet att kunna cykla eller gå till universitetet. Det är nära till kollektivtrafik och cykelvägar.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi. Projektet kan ses som samhällsekonomiskt gynnsamt i och med att befintliga tekniska system används. Exploatören står för alla kostnader som uppstår vid genomförandet av detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen gjordes i juni 2018. 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 bullersituationen och utredning av eventuella markföroreningar.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för området 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.

Miljökonsekvenser

Ljusförhållanden

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).

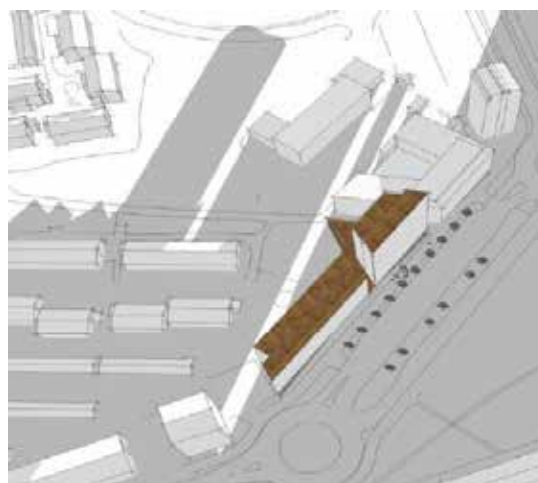
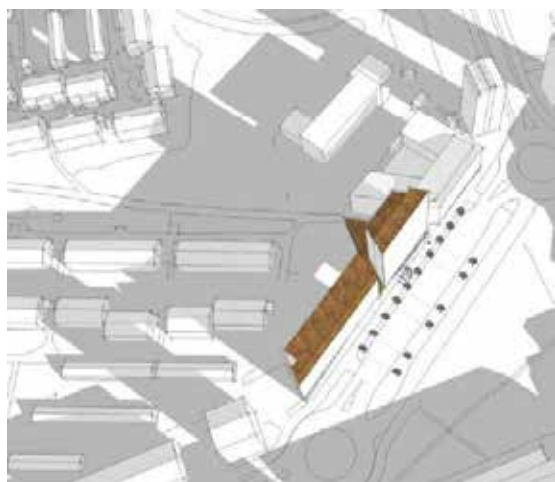


Illustration från solstudien. Bild till vänster: 21 juni kl. 05:00. Bild till höger: 21 juni kl. 21:00.



KARLSTADS KOMMUN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,
054-540 00 00, stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se