



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR ROSENBORG 12

inom Sommarro
Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

1780K-24-P2020/04

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2018-106



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: Samrådstiden varade mellan den 19 november till 19 december 2018.

Granskning: Granskningstiden är minst två veckor. Granskningstiden varade mellan den 8-29 mars 2019.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs av stadsbyggnadsnämnden den 19 juni 2019.

Överklagande: Antagandebeslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen som avslog överklagandet den 15 januari 2020.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 5 februari 2020.

Handläggare:

Jonas Zetterberg, planchef, plan- och byggavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen
Ina Jacobsen, stadsbyggnadsplanerare, plan- och byggavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Planförslaget har tagits fram i samarbete med medarbetare från stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Övriga program och policys	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	6
Bebyggelse	7
Stadsbild	7
Markens utformning	7
Kulturhistoriska värden	8
Skolgårdsmiljö	10
Grönytor och växtlighet	11
Naturvärden	11
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	11
Geotekniska förhållanden	13
Teknisk försörjning	13
Störningar, hälsa och säkerhet	14
Folkhälsa	15

Genomförande

Fastighetsrättsliga åtgärder	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska åtgärder	16

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	17
Sociala konsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser	18
Konsekvenser för kulturmiljön	18

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:

1. Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
2. Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan (ÖP) och riksintressen.
3. Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (**står med fet stil inom parentes**).
4. Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
5. Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Bakgrund

Tomträttsinnehavaren till Rosenberg 12 har begärt planändring för att kunna uppföra en ny skolbyggnad för befintlig skolverksamhet.

Stadsbyggandsnämnden gav under 2017 bygglov med mindre avvikelse för utbyggnad av skolan. Efter överklagande från grannar upphävde Länsstyrelsen bygglovet då det inte bedömdes som mindre avvikelse. I gällande detaljplan står det ”samlingslokaler och dylikt i två plan”, i samband med planläggningen aktualiseras markanvändningen så att den bättre passar med pågående verksamhet.

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra en ny byggnad för befintlig skolverksamhet. Ytterligare ett syfte är att bevara kulturmiljön.

Huvuddrag

Planen ger möjlighet att uppföra en byggnad i ett plan som möjliggör för att fortsatt bedriva skolverksamhet. Tillfart till byggnaderna kommer fortsatt att vara via Oldervigsgatan som sträcker sig längs med planområdets östra sida. Befintliga gångvägar bevaras och den förrådsbyggnad som idag är placerad där förslag till ny byggnad ska placeras kommer att flyttas.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Utredningar och underlag

- Antikvariskt utlåtande med konsekvensbedömning, Karlstads kommun 2018-08-23.

Plandata

Området är beläget strax söder om Centralsjukhuset och tillhör stadsdelen Sommarro cirka 1,7 kilometer från Karlstads centrum. Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar (12000 kvm). Planområdet ligger på en kulle med en parkliknande karaktär och är bebyggt med tre byggnader som idag används för skolverksamhet. Byggnaderna och närmiljön är utpekade i kulturmiljöprogrammet.

Planen omfattar fastigheten Rosenborg 12. Karlstad kommun äger all mark inom området. Marken är upplåten med tomrätt till Rosenborgs Herrgård AB. Området ligger på höjder mellan +49 till +55 m.ö.h.

Befintlig skolverksamhet

Stellatus är en montessorifriskola med engelsk profil som undervisar från förskoleklass till och med årskurs 6. Idag går det 98 elever på skolan och det är ca 17 personer i personalstyrkan. Verksamheten ser en ökning om cirka 15 elever om ny byggnad uppförs.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2012. Stadsdelen Sommarro anges som förtättningsområde, där förädling och förtätning av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta.

Planarbetsprogram

I planarbetsprogrammet för 2017-2018 har detaljplanen prioritet 2 (på en tregradig skala).

Gällande detaljplan

För området finns gällande stadsplan från 1951 där den aktuella fastigheten Rosenborg 12 har beteckningen samlingslokaler och dylikt i två plan och allmän plats, park.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-05-23 § 25, att upprätta detaljplan för Rosenborg 12 för att undersöka möjligheten att uppföra ny byggnad för befintlig skolverksamhet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrått med Länsstyrelsen 2018-08-15, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser, i denna planbeskrivning. Följande aspekter har i behovsbedömningen bedömts vara relevanta att behandla:

- Stadsbilden
- Parkering
- Påverkan på kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader samt miljö.
- Den sociala miljön
- Utevistelseytor/friytor för förskolebarnen
- Värdering av grönytor

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.

Planområdet ingår inte det rörliga friluftsområdet. Planen bedöms inte påverka detta riksintresse negativt.

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 fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av utbyggnad av skolverksamhet inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart. Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten av 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 inget skydd enligt 7 kap MB inom eller i närheten av planområdet.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Planområdet innefattar fastigheten Rosenborg 12 som idag används för skolverksamhet med tillhörande skolgård samt mindre förrådsbyggnader för förvaring av redskap.

Planförslag

Planområdet får markanvändningen skola (**S**) för att möjliggöra tillbyggnad av skolverksamheten. Detaljplanen möjliggör även för kontor (**K**) samt bostad (**B**) vilket även bedöms rimligt för platsen om ändamålet skolverksamhet inte skulle vara aktuellt i framtiden.

Bebyggelse

De aktuella byggnaderna inom planområdet utgör mangårdsbyggnaden Rosenborgs Herrgård som är en välbevarad herrgårdsbyggnad i nyklassisk stil. Mangårdsbyggnaden har ett samhällshistoriskt värde då den är Sommarros äldsta byggnad. Strax bakom i östlig riktning finns ytterligare en byggnad som har ett pedagogiskt värde och bidrar till förståelsen av herrgårdsmiljöns uppbyggnad och funktion då det troligen har fungerat som herrgårdens kök. Båda dessa byggnader är särskilt värdefulla enligt kulturmiljöprogrammet. Parkmiljön kring Rosenborgs herrgård är i Karlstads kommuns kulturmiljöprogram utpekad som en särskild värdefull miljö (PBL 8 kap 13§).

Den tredje byggnaden som ingår i den värdefulla kulturmiljön är utpekad med visst värde enligt kulturmiljöprogrammet. Byggnadens mittdel ska ursprungligen ha fungerat som stall och tillhört Rosenborgs herrgård. Den har därefter byggts till under 1950-talet och 1990-talet. Denna byggnad är belägen i planområdets södra del.

Stadsbild

Väster om planområdet finns villabebyggelse som sträcker sig ner mot älven med tidstypisk och välbevarad villarkitektur från 1940- 1950 talet. Flera villor i området är särskilt värdefulla eller har visst kulturhistoriskt värde enligt kulturmiljöprogrammet. På andra sidan planområdet i östlig riktning, längst med Oldevigsgatan, finns kedjehusbebyggelse. Även de har särskilt värdefullt värde enligt kulturmiljöprogrammet där områdets miljömässiga värde ligger i dess sammanhållna intryck och enhetlighet. Norr om planområdet närmast mangårdsbyggnaden (del av kvarteret Rosenborg) finns två stycken flerfamiljshus i 2 respektive 3 plan. Från planområdet via Rosenborgsallén nås älven, längst med vägen finns en utpekad kulturhistorisk allé.

Infart till planområdet sker idag från Oldevigsgatan som ligger i anslutning till Sommarrovägen. Parkering finns längst med Oldervigsvägen och därifrån finns gångväg upp till mangårdsbyggnaden.

Markens utformning

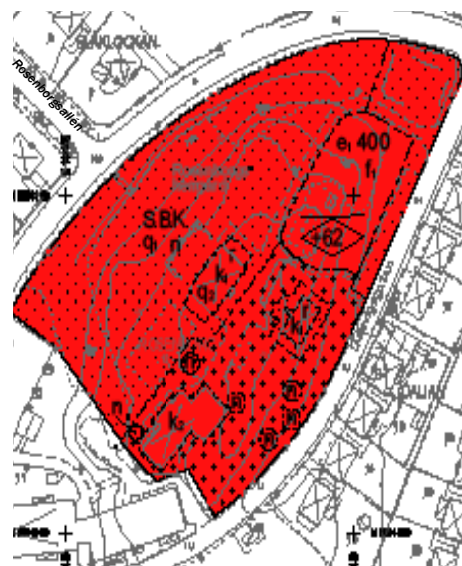
Herrgårdsmiljön är placerad på en kulle och omges av en stenmur. Framför mangårdsbyggnaden finns ytterligare en stenmur, terrassering och en stentrappa. Stenmurarna har miljöskapande värde som bidrar till upplevelsen av herrgårdsmiljön. Planområdet består till största del av grönska med en parkliknande karaktär, flertalet större träd finns i anslutning till herrgårdens framsida som vetter mot Sommarrovägen. Planområdets flacka områden finns i anslutning till mangårdsbyggnaden, sluttande mot Sommarrovägen och Oldevigsgatan. Grusade ytor förekommer i form av en bollplan vid mangårdsbyggnadens södra kort sida samt vid angöringsytorna vid samtliga byggnader inom planområdet.

Planförslag

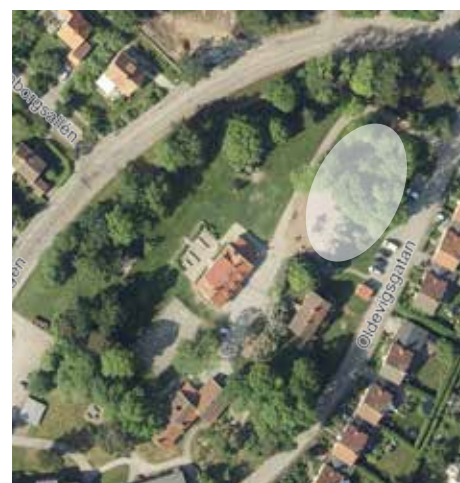
Inom planområdet föreslås en byggrätt mellan parkeringen och den väg som sträcker sig från Oldevigsgatan fram till mangårdsbyggnaden. Högst nockhöjd över nollplan föreslås till 62 meter för att reglera att den nya byggnaden underordnar sig mangårdsbyggnaden. Byggnadsarean



Oval form illustrerar nuvarande byggnader som används för skolverksamhet idag och som är utpekade i kulturmiljöprogrammet.



Ny detaljplan.



Oval form visar byggrätt för ny byggnad.

begränsas till 400 kvm (e).

Parkmiljön väster om mangårdsbyggnaden anses vara mer känslig för rumsliga förändringar än delen i öster. Därför föreslår planen att de västliga delarna om planområdet ej får bebyggas (::::) samt ett avstånd om 3 meter kring f.d. köket. Inom de sydöstra delarna får endast komplementbyggnad för förskole- och skolverksamhet uppföras (++++) exempelvis skärmtak, vindskydd och mindre förråd. Totalt får maximalt 80 kvadratmeter byggnadsarea uppföras och maximalt 30 kvadratmeter byggnadsarea per enhet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader regleras till 4 meter. Utöver komplementbyggnader får handikappsparkering finnas. Syftet med de här planbestämmelserna är att behålla herrgårdsparkens rumslighet och inte bryta av den med större byggnader.



Ovan till vänster ortofoto över Rosenborgs herrgård från 1929 och till höger ortofoto från 2018.

Kulturhistoriska värden

Kulturhistoriska byggnader

Mangårdsbyggnaden Rosenborgs herrgård är i Karlstads kommuns kulturmiljöprogram utpekad som en särskilt värdefull byggnad, med följande värdemotivering: Välbevarad herrgårdsbyggnad i nyklassicistisk stil. Byggnaden har ett samhällshistoriskt värde då den är Sommarros äldsta byggnad och den enda kvarvarande mangårdsbyggnaden av de sju gårdar som tidigare fanns i området.

Den mindre byggnaden som tros ha utgjort kök på gården, är även denna utpekad som särskilt värdefull. Värdemotiveringen lyder: Byggnaden har ett pedagogiskt värde och bidrar till förståelsen av herrgårdsmiljöns uppbyggnad och funktion. Huset har troligen fungerat som herrgårdens kök. Såsom huset är disponerat tyder det på att köksarbetet utfördes här.

Den före detta stallbyggnaden är utpekad som värdefull i kulturmiljöprogrammet. Värdet motiveras som: Byggnadens mittendel ska ursprungligen ha fungerat som stall och tillhört Rosenborgs herrgård. Den har därefter byggts till under 1950-talet och 1990-talet. Tillbyggnaderna har anpassats



Bild till vänster illustration från Klara Arkitekter föreställande förslag till nya skolbyggnaden. Bild till höger det före detta stallet som idag används för förskoleverksamhet.

efter stallets ursprungliga form och därav kan den ursprungliga byggnadsvolymen fortfarande utläsas. Byggnaden har ett pedagogiskt värde och bidrar till förståelsen av herrgårdsmiljöns uppbyggnad och funktion.

I Karlstad finns flera herrgårdar i stadsnära områden som berättar om en äldre bebyggelsestruktur och om hur staden har växt. Ofta är dessa herrgårdars ekonomibyggnader eller tillhörande bostäder rivna men vid Sommaros herrgård finns komplementbyggnader som bostad/kök och stall kvar vilket ger en ytterligare förståelse för hushållningen och livet på herrgården.

Kulturhistorisk miljö

Parkmiljön kring Rosenborgs herrgård är i Karlstads kommuns kulturmiljöprogram utpekad som en särskilt värdefull miljö (PBL 8 kap 13§). I kulturmiljöprogrammet sammanfattas parkmiljöns värden såsom: Miljön kring herrgårdsbyggnaden ger förståelse för hur Sommarro tidigare var ett landsbygdsområde och hur staden har växt till att idag vara en stadsdel med villor. Här fanns plats för herrgårdsbyggnaden med dess marker, samtidigt som den låg nära staden och älven som hade större betydelse då än idag som transportled.



Bild till vänster: Mangårdsbyggnadens entré som vetter mot Oldevägsgratan. Bild i mitten: Mangårdsbyggnadens fasad som vetter mot Sommarrovägen. Bild till höger: Entré till det före detta köket som idag utgör personalrum.

Planförslag

Planförslaget innebär att mangårdsbyggnaden samt den byggnad som troligen fungerat som herrgårdens kök inom Rosenborg 12 får skydd för kulturvärden med rivningsförbud (r) samt möjliggör markanvändningen för skola, kontor och bostäder (SKB).

Samtliga befintliga byggnader får varsamhetsbestämmelser eftersom byggnaderna har ett pedagogiskt värde och bidrar till förståelsen av herrgårdsmiljöns uppbyggnad och funktion. Mangårdsbyggnaden och ”köket” ska bibehållas till sin karaktär avseende volym, proportioner, fönstersättning material och materialbehandling samt detaljeringsnivå. Fasadmaterial ska vara släthyvlat lockpanel lika befintlig, taktäckningsmaterial ska vara rött, en- respektive tvåkupigt lertegel lika befintligt. Byggnaderna ska ha en tidstypisk färgsättning och fönster ska vara sidohängda och utåtgående i fönsterbågar av trä utan utvändig beklädnad och med indelning lika befintlig med fasta, glasdelande spröjs (k₁). Det före detta stallets huvudsakliga karaktärsdrag ska bibehållas vilket innebär att fasadmaterial ska vara stående träpanel i en dov kulör. Fönster ska ha spröjsad indelning motsvarande befintlig och taktäckning ska vara av rött lertegel (k₂).

Mangårdsbyggnadens kulturhistoriska och konstnärliga värden ska bevaras och underhåll ska utföras med material och metoder anpassade efter dessa värden. Exteriöra dekorativa element i form av pilastrar med kapitäl, takfotsgesims, frontoner ovanför fönster och port samt fönsterluckor ska bevaras och vid behov repareras med material och utförande lika befintligt (q₂).

Den nya byggnaden får utformningsbestämmelse (f) som reglerar att fasaderna ska utformas med dova kulörer och att byggnaden ska underordna sig mangårdsbyggnaden. Syftet med dessa bestämmelser är att ny byggnad ska harmonisera med herrgårdsmiljön och underordna sig mangårdsbyggnaden. Därför är det viktigt att den nya byggnadens uttryck harmoniserar med dess omgivning och att kulörer inte är främmande för omgivningen. Det gröna parkliknande området (mellan mangårdsbyggnaden och Sommarrovägen) ska bibehållas till dess parkkaraktär och terrasserings-, stenmurar samt trappor och stensättningar ska bevaras (q₁). Syftet med dessa bestämmelser är att bevara kulturmiljön och ovanstående bestämmelser anser Karlstads kommun är lämpliga för detta ändamål.

Skolgårdsmiljö

Boverket har tagit fram allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. När friytor för lek och utevistelse ska placeras bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. För förskolor bör friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, skolan eller fritidshemmet och barnen och eleverna bör själva kunna ta sig mellan byggnaden och friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m².

I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner. Med direkt anslutning till en parkliknande natur inom planområdet så finns bollplan och idrottsplan som kan nyttjas för lek. Stadsparken Mariebergsskogen strax öster om planområdet, utgör stora kvalitéer för aktiviteter i naturen. Gröna inslag i form av träd och buskar finns i direkt anslutning till dagens förskolegård. Vegetation är en av de viktigaste byggstenarna på en förskolegård då det skapar skugga och skärmar av den farliga UV-strålningen. Vegetation kan också skapa rumslighet och fungera som lekmiljöer där barn kan få utforska, upptäcka och vara kreativa.

Planförslag

Planområdet tar hänsyn till de riktlinjer som Boverkets allmänna råd (2015:1) säger om fria för lek och utvistelse och når upp till Boverkets riktlinjer med god marginal. Skolverksamhetens läge direkt intill parkinslag bedöms i kombination med dess storlek och förutsättningar ge goda förutsättningar att bedriva skolverksamhet.

Grönytor och växtlighet

Planområdet består av ett parkliknande grönområde som används som skolgård idag. En grusad plan finns mellan mangårdsbyggnaden och det föredetta stallet som brukas för bland annat bollsporter. Området är inte inhägnat med staket men ramas delvis in av en äldre stenmur, området upplevs därmed kunna beträdas utan fysiska hinder för allmänheten. Grönområdet består förutom av gräsmatta även av buskar och träd i varierande ålder och skick. De viktigaste träden bedöms finns i den så kallade parken. Dessa träd är viktiga för att bibehålla parkkaraktären.



Vy över herrgårdsmiljön från korsningen Sommarrovägen- Rosenborgsallén

Naturvärden

I parken finns träd och buskar av många olika arter och i olika ålder och grovlek. Här växer ask, lönn, ek, rönn, äpple, gran, tall, klibbal, björk, sälg, hägg och syren. Påfallande är det relativt stora antalet askar (drygt 20 st) som växer i parkområdet (::::) . Ask är rödlistad i kategorin EN (starkt hotad), då den under senare år minskat kraftigt till följd av askskottssjukan. Tre av träden i parken har bedömts som skyddsvärda träd i Länsstyrelsens inventering som gjordes 2005-2010. Skyddsvärda träd kan vara grova träd, hålträd eller alléträd. De skyddsvärda träden i det här parkområdet är en ask, en tall och en lönn som alla har uppnått en viss grovlek.

Äldre träd, och särskilt ädellövträd, har ett stort värde för att de utgör livsmiljö för många andra arter som vedsvampar, mossor, lavar och vedlevande insekter samt som födosöksmiljö för fåglar som äter insekterna.

I en analys av ekologiska spridningssamband som gjordes av Ekologigruppen 2016 har parken vid Rosenborgs herrgård visat sig ha betydelse för spridning av insekter knutna till ädellövträd och även viss betydelse för spridning av reliktsbock som är en skalbagge knuten till gamla solbelysta tallar.

Planförslag

Vid uppförande av ny byggnad finns möjlighet att skapa ytterligare kvalitativa gröna inslag och en trivsamt utemiljö kring huset. Förutom att vara en fin kvalitet i boendemiljön så kan träd och växter hjälpa till med dagvattenhantering, luftrening och i viss mån fungera ljuddämpande.

Eftersom träden utgör en viktig del av den parkkaraktär som avses bibehållas förses plankartan med egenskapsbestämmelse (n) som reglerar att träd endast får fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som tas bort på grund av skada eller sjuksom ska ersättas med likvärdigt träd. En administrativ bestämmelse reglerar även att inom område betecknat med (n) krävs marklov för fällning av träd. Syftet med dessa bestämmelse är att parkkaraktären, som utgör en viktig komponent i den upplevda kulturmiljön, ska bibehållas. Ytterligare ett syfte är att bevara områdets naturvärde.

Offentlig och kommersiell service Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är mycket god. Den närmaste hållplatsen finns i direkt anslutning till planområdets norra spets. Därifrån går busslinje 3 mellan Sommaro/Jakobsberg och Universitetet/Stockfallet via bland annat Stora Torget och Karlstads Universitet. Bussen går var 20:de minut på vardagar. Från Centralsjukhuset finns fler linjebussar samt regionbussar.

Gång- och cykeltrafik

Cykelbanenätet är väl utbyggt i området. Cykelbana finns längs med Rosenborgsgatan som sträcker sig till bland annat Hammarö, Karlstads centrum och Färjestad. Gångstråk finns i anslutning som tar dig ner till såväl älven som stråk längst med vattnet vidare till centrumkärnan. Gång- och cykelvägar leder sedan vidare till stadens gång- och cykelstråk.

Biltrafik, gatumiljö och parkering

Enligt trafikmätning från 2013 så passerar cirka 2500 fordon per dygn på Sommarrovägen. Det finns idag ingen trafikmätning gjord i direkt anslutning till planområdet på Oldevigsgatan.

Däremot har en beräkning av biltrafik som genereras till och från området genomförts, en så kallad trafikallsträng genom ett verktyg från Trafikverket. Den trafikallsträng som genomfördes redovisar knappt 100 rörelser per dag vilket även motsvarar uppgifter om att det är cirka 45 familjer per dag som hämtar och lämnar vid skolan med bil.

Idag finns cirka 10 stycken tvärställda parkeringsplatser inom fastigheten och längs med Oldevigsgatan finns allmänna parkeringsplatser längs med gatan. De riktlinjer som finns angående trafikmängder på gator som har tvärställda parkeringar är följande: Vid hastighetsbegränsning 30 km/h bör bilflödet högst vara 200 bilar/timme. Den dimensionerande timmen bedöms ha ett trafikflöde som understiger 100 fordon. Detta innebär att enligt de riktlinjer som finns så är det godtagbart att ha tvärställda parkeringar på gatan.

Gatan har ett utrymme på cirka 8 meter och parkeringarna är cirka 5 meter. Detta innebär att bilar har 13 meter att parkera och backa ut på. De riktlinjer som finns angående tvärställda parkeringar är att de ska vara 5 meter och att det ska finnas ett fritt utrymme bakom på minst 6,5 meter. Detta innebär att bilarna som backar ut och svänger in har 1,5 meter mer än det rekommenderade minsta avståndet.



Del av plankartan där den gula ringen pekar på det område där det vid behov kan uppföras fler parkeringsplatser



Ortofoto från 2003 som visar hur parkeringen såg ut då.



Tvärställda parkeringsplatser vid Oldevigsgatan.

Planförslag

Kommunen har ingen parkeringsnorm att följa vid förskolor utan parkeringsbehovet får avgöras för varje plats och de förutsättningar som finns där. Eftersom planområdet är centralt beläget, med god tillgång till både bussförbindelser och gång- och cykelvägar samt en del parkeringsplatser utanför planområdet bedöms det inte behövas bilparkeringsplatser för personalen inom fastigheten. Däremot ska plats för handikapparkering finnas inom fastigheten vilket medges på korsmark (++++) där syftet är att möjliggöra handikapparkering i anslutning till byggnadernas entréer. Planförslaget ger möjlighet att vid behov anlägga parkering i planområdets nordöstra del i anslutning till de parkeringsplatser som finns anlagda idag längst med Oldevigsgatan. Prickmarken (::::) reglerar att marken inte får förses med byggnader men andra anläggningar som exempelvis parkeringsplatser får uppföras på marken. Denna plats har tidigare nyttjats som parkering. Skulle det bli aktuellt att utöka parkeringen bör infart anordnas via befintlig infart från Oldevigsgatan eller längre söder ut för att minimera risk för köer mot Sommarrovägen.

Möjlighet till cykelparkering inom fastigheten behöver utökas. Dels för att förskolan är centralt belägen och många tar sig hit med cykel, men även för att främja hämtning och lämning med cykel. Cykelparkeringar bör finnas nära entréerna och vara lätta att nå oavsett vilket håll man kommer ifrån. De ska vara placerade närmare entréerna än billämningsplatsen för att underlätta och främja lämning med cykel. En del av cykelställen bör utformas med tak och god belysning.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

Fastigheten Rosenborg 12 består idag till största del av gröna ytor och ligger idag på en nivå om ca +49 till +55 m.ö.h (RH 2000). Enligt kommunens jordartskarta ligger planområdet på ett grundlager bestående av älvsediment och berg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområde ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA.

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Oldervigsgatan och Sommarrovägen. Ny bebyggelse kan anslutas till ledningar i Sommarrovägen.

Dagvatten

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenanslutning finns i

Oldervigsgatan samt delar av Sommarrovägen som ny bebyggelse kan anslutas till. Dagvattnet ska fördröjas lokalt inom fastigheten genom fördröjningsmagasin/damm motsvarande 75m³ per hektar hårdjord yta.

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 dämnd måste dräneringsvatten pumpas.

Avfall

Avfallshantering föreslås ske på samma sätt som idag.

Fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning så som fjärrvärme, el och fiber finns tillgängliga inom och intill planområdet.

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.

Karlstads El- och Stadsnät har befintligt nät för både el och stadsnät som ansluter till befintliga byggnader inom planområdet, från Sommarrovägen och Oldevigsgatan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger idag mellan +49 och +55 meter över havet (RH 2000). Vägarana in till planområdet ligger på ungefär samma höjd. Sommarrovägen har en höjd mellan +48,5 och +50,5 m.ö.h och Oldervigsgatan en höjd mellan +51,3 och +53 m.ö.h.

Enligt planeringsprinciper i Stigande vatten ska kommunen ta hänsyn till en dimensionerande 200-års nivå i Väneren vid planläggning av ny bebyggelse, vilket motsvarar en nivå på +46,87 m ö h (RH2000). Enligt kommunens egna riktlinjer ska en beräknad 200- års nivå klaras även för Klarälven. Planområdet och dess tillfartsvägar klarar dimensionerande nivåer.

Ett utryckningsfordon 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 Väneren skulle ett utryckningsfordon kunna ta sig fram till planområdet.

Trafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning om riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. Den anger att vid byggande av ny skolgård ska 50 dBA ekvivalent och max 70 dBA uppfyllas på den del som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. På övriga ytor kan en nivå på 55 dBA vara godtagbar.

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.

Planförslag

För bedömning av bullernivåer har skriften ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” (Boverket och SKL) använts. Då mer utförlig beräkning inte utförs har marginal lagts till bedömningen, 5 dBA under riktvärdena har använts, såsom Boverket rekommenderar i skriften.

För bostäder används 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad som riktvärde istället för de 60 dBA som Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 anger. Med denna bedömning bedöms det inte nödvändigt att beräkna ljudnivåerna utförligare. Avståndet mellan närmast belägna byggnad och till närmaste gator är cirka 40 meter till Sommarrovägen (beräknad från mangårdsbyggnaden) och cirka 12 meter till Oldevigsgatan (beräknat från det före detta köket) som är de närmaste gatorna. Trafikmängderna är inte mätta men bedömningen är att trafikmängderna inte överstiger 1000 fordon per dygn. Hastigheten är beräknad på 30km/h enligt kommunens hastighetsplan. För att klara lägre bullernivåer än 55 dBA krävs inte större avstånd än 10 meter till vägmitt. Avstånden mellan föreslagen bebyggelse och gator överstiger med stor marginal 10 meter. Till järnvägen är avståndet som närmast ungefär 810 meter vilket bedöms fullt tillräckligt för att uppnå lagstiftningens krav avseende trafikbuller.

På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Mer information finns i Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. Riktvärdena bedöms uppfyllas för planområdet med samma beräkning som ovanstående.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. Att kraven efterföljs säkerställs i samband med bygglov/bygganmälan.

Luftkvalitet

Planområdet ligger på en kulle, på ett relativt långt avstånd från hårt trafikerade biltrafikleder. Alla värden bedöms understiga gällande miljö kvalitetsnormer.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar på platsen. Det finns inte heller några misstankar om föroreningar utifrån tidigare verksamhet då marken tidigare använts som skola respektive park.

Folkhälsa

Jämställdhet/Barnperspektiv

I dokumentet Jämna steg från Boverket (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.

Planområdet har ett centralt läge på Sommarro med god tillgång till både busslinjer och gång- och cykelvägar. Utbyggnaden innebär att fler kan ha sina barn nära sitt boende och därmed ha större möjlighet att gå eller cykla till kola och förskola.

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

Avtal

Planarbetsavtal har upprättats mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen. 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 inget behov av ny fastighetsbildning.

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.

Parkering

Parkering 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 FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att ett antal lövträd kommer att fällas för att ge plats åt den nya byggnaden. Det handlar om 1 lönn och 6-7 askar. Inga av dessa träd är bedömda som skyddsvärda träd. Ask är en rödlistad art i kategorin EN (starkt hotad) som under senare år minskat snabbt i Sverige. Även om några träd tas bort, så kommer det finnas kvar träd i parken av dessa trädslag. På så vis kommer det att finnas kvar livsmiljöer för arter knutna till just lönn och ask och det blir inget glapp i den ekologiska kontinuiteten, varför konsekvensen för områdets naturvärde bedöms som ringa.

Inom plusmarken finns möjlighet att uppföra komplementbyggnad, varför det även där kan försvinna några träd. I större delen av parken införs en planbestämmelse om att träd med en diameter i brösthöjd över 40 cm endast får fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Även inom plusmarken införs en planbestämmelse som skyddar några av träden. Det innebär att träden får ett bättre skydd jämfört med tidigare.

Områdets funktion för spridning av arter kommer att finnas kvar då de flesta träden kommer att vara kvar.

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.

Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen bedöms inte medverka till att några av miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Sociala konsekvenser

Uppförandet av en ny byggnad för befintlig skolverksamhet anses lämplig då platsen erbjuder en varierande utemiljö för lek och vistelse med varierande terräng- och vegetationsförhållanden som bidrar positivt till barns utveckling och sociala samspel. Ur den synvinkeln är det geografiska läget och planområdets parkmiljö lämpligt för skolverksamhet. Läget är attraktivt med närhet till centrum och tillgång till natur, vatten, service, skolor, lekparker, kollektivtrafik med mera. Den tillhörande skolgården är en tillgång för barn i området de tider förskolan och skolan inte nyttjar den.

Trygghet/Jämställdhet/Barnperspektiv

Att det är enkelt och säkert att ta sig till skolan med sina barn är en viktig aspekt med tanke på barnperspektiv och jämställdhet. Planförslaget ger möjlighet till att många kan få skolplatser närmare sitt boende vilket ger större möjlighet att kunna cykla eller gå till förskola/skolan. Det är nära till kollektivtrafik och cykelvägar vilket stödjer hämtning och lämning utan bil. Förskolans läge precis intill parkmark som kan användas i pedagogiska sammanhang är också positivt.

Skolgården som skapas blir en tillgång för barn i området de tider skolverksamheten inte nyttjar

den. Skolgårdens läge med närhet till grönområden så som Mariebergsskogen och Jakobsbergsskogen kan användas i pedagogiska sammanhang är också positivt.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.

Konsekvenser för kulturmiljön

Antikvariskt utlåtande och konsekvensbedömning: I sin helhet bedöms den planerade åtgärden ha viss negativ påverkan på den utpekade särskilt värdefulla kulturmiljön vid Rosenborg herrgård. Detta avser främst de utpekade upplevelsevärden som föreligger, där mangårdsbyggnaden upplevs i ett relativt solitärt läge i den högt belägna och till ytan omfattande parkmiljön. Denna påverkan beror på byggnadens storskaliga volym, vilken medför att upplevd exploateringsgrad av parkmiljön kännbart ökar, samt närheten till mangårdsbyggnaden. Byggnadens tänkta utformning och placering medför dock att den inte bedöms dominera visuellt över mangårdsbyggnaden, utan mer får karaktär av ekonomibygnad förlagd som flygel. Inte heller bedöms den del av parken som bebyggs besitta oersättliga värden. Den planerade åtgärden bedöms därför i stort inte innebära förvanskning av en särskilt värdefull miljö.



KARLSTADS KOMMUN

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

