



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR SUFFLÖREN 1 M FL

**inom Kronoparken,
Karlstads kommun, Värmlands län**



PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2017-01-11 rev. 2018-12-18
Antagen: 2019-01-23, § 23
Laga kraft: 2020-05-01

1780K-64-P2020/08

Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2016-20



SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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 20 oktober och 11 november 2016.

Granskning: Efter att planförslaget eventuellt justeras ställs förslaget ut för granskning. Under granskningen ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Granskningstiden för denna detaljplan hölls mellan den 2 och 27 november 2018.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs i stadsbyggnadsnämnden den 23 januari 2019. Antagandebeslutet överklagades och prövades av högre instans.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft 2020-05-20.

Handläggare

Emelie Dronsfield, stadsbyggnadsplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Lantmäterimyndigheten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Handlingar	4
Utredningar	4
Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	5
Plandata	5

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen	
Översiktsplan	5
Strategiska planen	5
Planarbetsprogram	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	6
Stadsbild & Bebyggelse	6
Markens utformning	8
Natur/Grönytor och växtlighet	8
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	9
Geotekniska förhållanden	10
Teknisk försörjning	10
Störningar, hälsa och säkerhet	11
Folkhälsa	12

Genomförande

Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning	14
Sociala konsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	15
Miljökonsekvenser	15

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall 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 för 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 t.ex. översiktsplan och riksintressen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (**står med fet stil inom parantes**).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Bakgrund

Kronoparkens villaområde planerades och bebyggdes under 1970-talet. Allt eftersom områdets byggdes ut och befolkningen ökade uppstod ett behov av en närlivsbutik i området. Värmlands tingsrätt antog därför en plan 1980 som möjliggjorde för detta. Fastigheten Sufflören 1 upprättades och nyttjades av en mindre livsmedelsbutik fram till början av 2000-talet. Sedan dess har ingen handel bedrivits i området och platsen bedöms nu som lämplig för bland annat bostäder.

Planens syfte

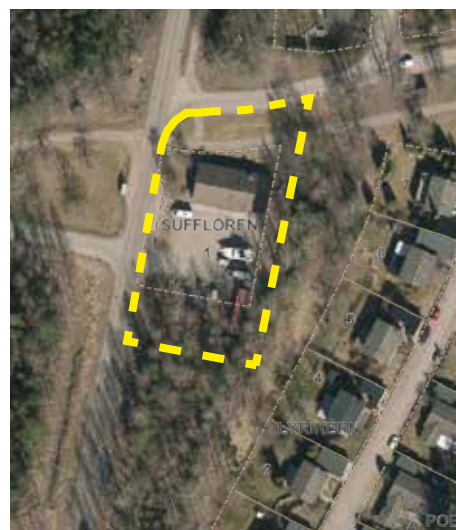
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en mer flexibel användning i form av bostäder och/eller centrumverksamhet i området.

Huvuddrag

Det aktuella planområdet ligger i Kronoparkens villaområde, intill Skaldens gata i väster och Anna Leks väg i norr. Förslaget innebär att fastigheten Sufflören 1 utökas något i öster samt i söder i syfte att ge en större möjlighet till kvalitativa bostadsytor i form av mindre flerbo-



Montage av gällande detaljplaner.



Ortofoto över planområdet

stadshus, rad- /parhus eller villor. Största tillåtna byggnadsarean är 30% av fastighetsarean och ny byggnad får högst ha två våningar. Detaljplanen styr även viss utformning av ny byggnad, största tillåtna taklutning samt ej byggbar mark.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planen föreslår bostäder och/eller centrumverksamhet inom ett område med god infrastruktur och närhet till service, vilket bedöms vara god hushållning med resurser då området redan till stor del är exploaterat. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt yttrande i samrådet.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet omfattar cirka 3384 m² och omfattar Sufflören 1 och del av Kronoparken 1:1. Planområdet består till största del av hårdjord mark och är bebyggt med en enplansvilla och garage. Del av Kronoparken 1:1 består av naturmark (utan skötsel), gång- och cykelväg och parkmark.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet och dess närhet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan (ÖP). Inom planområdet finns ingen risk för översvämning, kollektivtrafiken är väl utbyggd och området har närhet till service, grönområden och parkmark. Detaljplanen är också förenlig med tre av de fyra övergripande stadsbyggnadsprinciperna som omnämns i ÖP.

Strategiska planen

Strategiska planen anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostategin samt miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den strategiska planen.

Planarbetsprogram

Denna detaljplan finns med i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2017-2018 med prioritet 3.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Sufflören 1 (1780K-7/1980) anger markanvändning handel och park i norr. Högsta byggnadshöjd begränsas till 3,5 och stor del av planområdet består av ej byggbar mark. Gällande detaljplan för del av Kronoparken 1:1 (1780K-106/1974) anger park eller plantering.

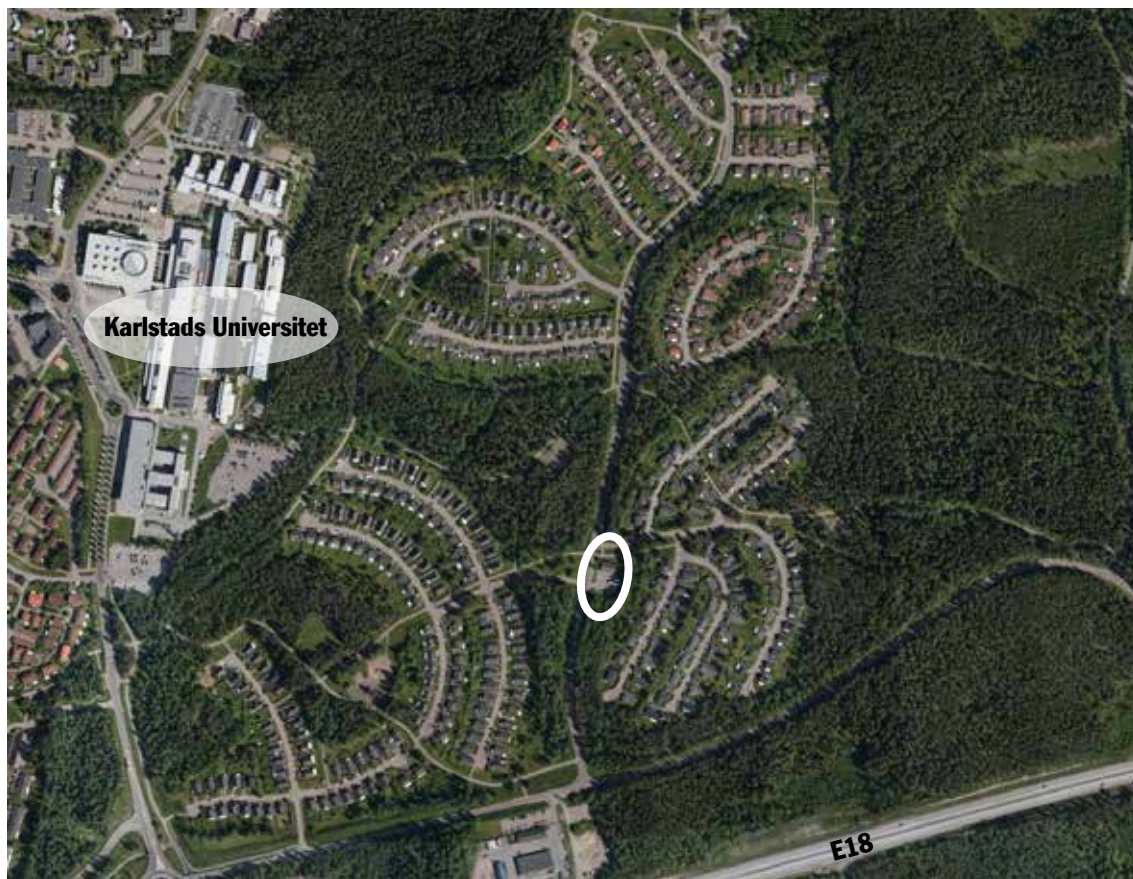
Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016 (§ 22). Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder inom kvarteret Sufflören.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Den privata fastigheten Sufflören 1 är planlagd för handel men nyttjas inte för detta. På tomten finns en byggnad i 1 ½ plan, med tillbyggt garage. I övrigt är hela tomten hårdgjord för parkeringsytor. Den kommunala delen är planlagd för park/plantering men består av naturmark och skog



Kronoparkens villaområde (ortofoto 2016). Aktuellt planområde inringat.

Planförslag

Planförslaget innebär att kvartersmarken kan nyttjas för bostäder för bostäder (**B**) och/eller centrumverksamhet (**C**). Syftet med centrumverksamhet är att möjliggöra för exempelvis mindre handel eller kontor. Det ger också utrymme för andra funktioner som kan vara ändamålsenligt i det förhållandevis centrala läget i villaområdet, som samlingslokal eller aktivitetshus.

Den allmänna platsmarken i förslaget planläggs som gata (**GATA**), park (**PARK**) och gång- och cykelväg (**GCVÄG**). Inga förändringar planeras inom dessa områden och syftet med planläggningen är att släcka ut gällande detaljplan.

Stadsbild & Bebyggelse

Planområdet ligger centralt i Kronoparkens villaområde som planerades och bebyggdes på 1960 och 1970-talet. Villaområdet är tidstypiskt och är bebyggt i öar där alla villagatorna mynnar ut i huvudgatan Skaldens gata, som också planområdet angränsar till. Omkringliggande villor har



Befintlig byggnad inom planområdet.

enhetlig utformning och varierar i storlek mellan 120-180 m² i byggnadsarea och är mellan en till två våningar. I slutet av 1970-talet var hela området utbyggt och behovet av en närlivsmedelsbutik uppstod, varav anledningen till gällande plan och fastigheten Sufflören 1. Efter att livsmedelsbutiken lades ner i slutet av 2000-talet har tomten nyttjas av ett mindre företag. En 1 ½-plans byggnad om 245 kvm byggnadsarea finns på fastigheten idag. Större delen av ytan är hårdgjord och nyttjas som parkering. Närmsta bostad ligger cirka 40 meter öster ut. Där emellan finns en höjdskillnad och en skogsriddå.

Planförslag

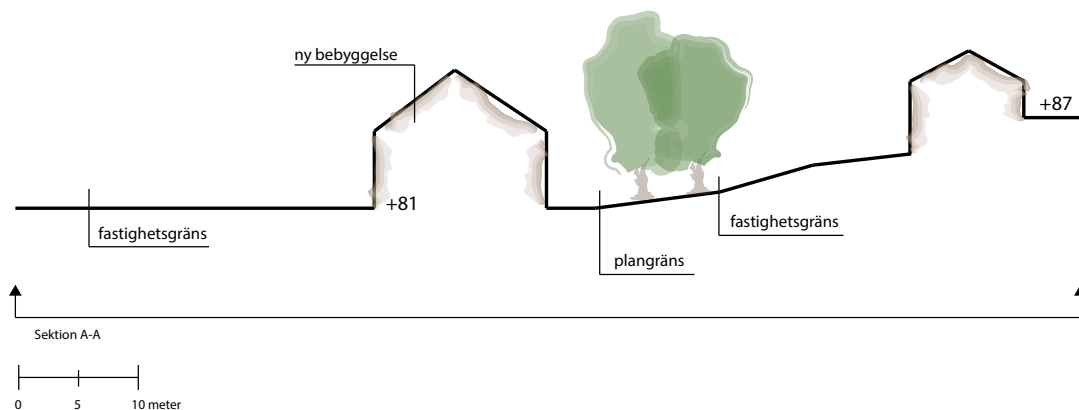
Planförslaget möjliggör att planområdets kvartersmark och bebyggas med bostäder och/eller någon form av butik, kontor eller samlingslokal. Största tillåtna byggnadsarea är 30% av fastighetsarean, vilket innebär att den tillåtna byggnadsarean kan variera beroende på hur fastighetsindelning görs. Nyttjas hela bygggrätten som en fastighet kan en ny byggnad om högst 859 kvm byggnadsarea uppföras. För att motverka en allt för stor sammanhängande enhetlig fasad har en bestämmelse om högsta tillåtna fasadlängd införts. Det innebär att om en byggnads fasadlängd överstiger 20 meter ska del av byggnaden livförskjutas med minst 2 meter. Detta skapar en variation i utformningen som bidrar till att byggnadens upplevda skala förändras på ett sätt som mer passar in i områdets bebyggelsemiljön (f).

För att behålla avståndet till närmsta bebyggelse i öster införs prickmark (mark som ej får bebyggas) i delar av planområdet. Ny byggnad kan som närmast placeras cirka 40 meter från närmsta bostads i öster.

Högsta tillåtna våningsantal begränsas till två (II) och högsta tillåtna taklutning begränsas till trettio-åtta grader (38°). Regleringen syftar till att anpassa ny bebyggelse till områdets befintliga småskaliga bebyggelse.

Markens utformning

Hela planområdet är relativt flackt och varierar i nivåer om +80 till +81 (RH2000). Naturmarken öster om planområdet sluttar uppför, vilket ger en naturlig barriär mot det befintliga villaområdet i öster. I södra delen av planområdet, strax söder om fastigheten Sufflören 1 finns ett dike. Ska denna del av planområdet bebyggas behöver denna del fyllas upp och diket flyttas längre söderut.



Natur / Grönytor och växtlighet

Fastigheten Sufflören 1 består till största del hårdgjord mark medan övriga ytor som dag består av natur (samt gång- och cykelväg). Naturen består av yngre björkar och gran och saknar större natur- och rekreationsvärden. I närområdet finns det gott om skog och i nordväst finns också en grusplan och lekpark som bjuder in till aktivitet.

Planförslag

Den naturmark som omfattas av planens kvaretersmark möjliggörs delvis för bebyggelse. Större delen av nuvarande naturmark planläggs som mark som inte får bebyggas (prickamark) och träd bör sparas i så lång utsträckning som möjligt och bli del av områdets gårdsmiljö.



Överblick sektion A-A

Offentlig och kommersiell service

Gällande detaljplan medger handel i planområdet. Efter att närlivsbutiken lades ner inom planområdet står numera Kronoparkens centrum och Välsvikens handelsområde för områdets närmaste service form av butiker, bibliotek, skolor och vårdcentral. Närmaste förskola ligger cirka 700 meter norr om planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att möjligheten till handel och/eller service inte släcks ut i området ifall ett behov och intresse av detta i framtiden skulle uppstå. Markanvändning möjliggör för centrumverksamhet (C).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av Karlstadsbuss linje 2 (var 15:e minut) och en busshållplats finns i direkt anslutning till fastigheten. Busshållplatsen är delvis placerad på inom kvartersmark och på den privata fastigheten i dagsläget. Förslaget innebär att kvartersmark och fastighet regleras så att busshållplats hamnar på kommunal gatumark (**GATA**).

Gång- och cykeltrafik

Området är väl försörjt med gång- och cykelvägar och har goda förbindelser till både universitetet, Kronoparkens centrum, och övriga Karlstad. En gång- och cykelväg sträcker sig i öst-västlig riktning inom planområdet, strax norr om aktuell fastighet (**GCVÄG**). Denna cykelväg ingår i stomnätet mot Alster och har en koppling till en gång- och cykelväg i nordlig riktning. Inga förändringar av planeras med anledning av planförslaget men ingår ändå i planen i syfte att släcka ut gällande detaljplan.

Biltrafik och gatumiljö

Skaldens gata ansluter till området i väster. Gatan är en huvudgata där högsta tillåtna hastighet är 50 km/h men planeras att ändas till 40 km/h under 2019. Trafiken består huvudsakligen av boende i området, trafik till förskola samt stadsbussar, vilket gör att gatan är relativt lågt trafikerad.

Planförslag

Planförslaget innebär inga fysiska förändringar av angränsande lokalgator. Däremot har teknik- och fastighetsförvaltningen tagit fram en ny hastighetsplan som föreslår hastighetsdämpande åtgärder längs Skaldens gata. Det innebär bland annat att bussållplatsen flyttar något norrut.

In- och utfarter tillåts endast i den sydvästra delen av planområdet, med anledning av angränsande korsningar och bussållplats (**IN- OCH UTFARTSFÖRBUD**).

På grund av att hastighetsdämpande åtgärder längs Skaldens gata och flytt av bussållplats utformas planen så denna del av fastigheten Sufflören 1 regleras till allmän platsmark (**GATA**).

Parkering

Parkeringar ska lösas enligt för tillfället gällande parkeringsnorm. Nuvarande parkeringsnorm antogs av kommunstyrelsen 2016 och anger olika krav på antalet platser beroende på vilken typ av bostäder som planeras i området. Sufflören 1 ligger i zon 3, vilket innebär följande:

BILPARKERINGAR

BOSTADSTYP	ANTAL PLATSER
Flerbostadshus >40 kvm/lgh	10 platser/1000 BTA
Flerbostadshus <40 kvm/lgh	5 platser/1000 BTA
Småhus/parhus/radhus (gemensam parkering)	1,5 platser/1000 BTA

CYKELPARKERINGAR

BOSTADSTYP	ANTAL PLATSER
Flerbostadshus >40 kvm	28 platser/1000 BTA
Flerbostadshus <40 kvm	30 platser/1000 BTA
Kontor	15 platser/1000 BTA

Planförslag

Hur många parkeringsplatser som kommer att behövas utreds i bygglov enligt tabell ovan. För att underlätta en hållbar livsstil och minska bilanvändandet kan det beroende på val av verksamhet/bostadstyp finnas möjlighet att tillämpa Grön resplan. Beroende på vilka åtgärder som tillämpas kan behovet av det egna bilinnehavet minska, vilket i sin tur innebär ett minskat parkeringsplatsbehov. Exempel på åtgärder kan vara att en bilpool kopplas till boendet.

Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med motorvärmare. Det bör även planeras för behovet av parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar, och andra elfordon som elcyklar och permobiler. Minst hälften av cykelparkeringarna utomhus bör vara under tak.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens jordartskarta består grundlaget inom aktuellt planområde av postglacial sand. En geoteknisk undersökning bör göras i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Kapacitet finns i dricksvattenledningsnätet invid och fram till planområdet. Fastigheten har idag bruksrätt för vatten, spill- och dagvatten. Anslutningspunkt finns idag inom planområdet och anslutningsavgift för tillkommande bostäder tillkommer.

Dagvatten

Dagvattennätet är utbyggt inom planområdet och ledningar finns dragna inom fastigheten. Dessa ledningar planeras ligga kvar och säkerställs i planen med möjlighet till ledningsrätt (**u**).

Strax söder om aktuell fastighet, inom planområdet, finns ett dike som är viktigt för områdets dränering av dagvatten. Detta kan behöva flyttas söderut vid exploatering.

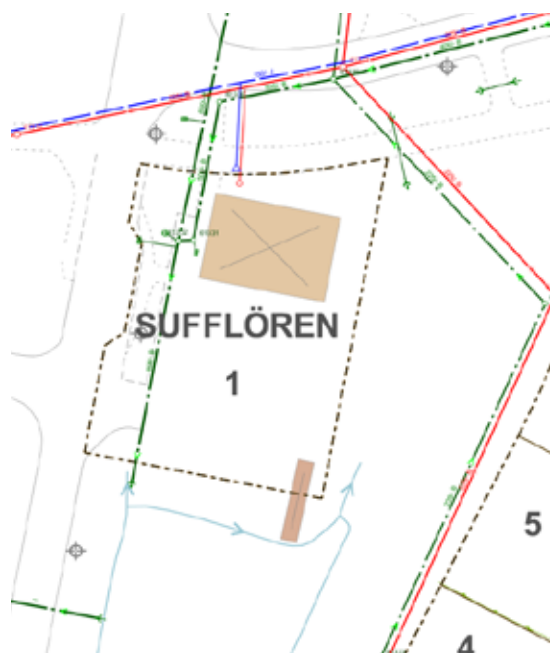
För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Vidare bör ytvatten från trafik- och parkeringsytor avledas över gräsytor innan vidare avledning till dagvattenledning. Lämpligen avvattnas trafikytor mot infiltrationsstråket.

Befintligt ledningssystem för dagvatten har inte kapacitet att avleda ett så kallat extremregn varför marken inom planområdet måste höjsättas så att dagvatten från extremregn fritt och utan att skada byggnader mm. kan ytaledas mot planområdets västra gräns.

Normalt dimensioneras dagvattenförande ledningar för ett så kallat 10-års regn. Klimatkompensationer för framtiden görs genom att lägga på en klimatafaktor på 1,2 vid dimensionering. Svenskt vattens publikation P104, Nederbördsdata vid dimensionering och analys av avloppssystem följs.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 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.



VA-ledningar i området.

Avfall

När nya områden planeras för bostäder och/eller verksamheter, är det viktigt att de planeras med hänsyn till renhållningens breda fordon. Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas.

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 solkraftsinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

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

1. 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.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ekvivalenta ljudnivåer på 60 dBA enligt den tredje paragrafen första stycket (se ovan *fetmarkerad punkt 1*) ändå överskrids bör:

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

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i den tredje paragrafen första stycket 2 (se ovan *fetmarkerad punkt 2*) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Skaldens gata är en relativt lågt trafikerad gata (ca 1000 f/d) med hastighetsgränsen 50 km/h och trafikeras av stadsbussar. Kommunens hastighetsplan innebär att hastighetgränsen planeras sänkas till 40 km/h under 2019.

En översiktlig bullerberäkning har gjorts med hjälp av Boverkets *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*

Skulle en byggnad placeras 16 meter från vägens mitt beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 57 dBA vid byggnadens västra fasad, utifrån dagens förhållanden med 50 km/h. Utifrån planerad hastighet om 40 km/h beräknas ljudnivån till 54 dBA ekvivalent ljudnivå. I båda fallen klarar nya bostäder riktvärdena för ekvivalenta bullernivåer. För att klara maxnivåer bör hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För att klara riktvärdena för bostädernas uteplatser ska enskilda eller minst en gemensam uteplats anordnas öster om byggnad (**P**).

Genom att arbeta med exempelvis växtlighet, delvis inglasning och kamouflering av trafikbuller kan en god bebyggd utemiljö uppnås.

Brand

Byggnader ska placeras och utformas så att räddningstjänstens framkomlighet tillgodoses enligt de krav som finns i Boverkets Byggregler (BBR).

Luftkvalitet

Detaljplanen bedöms inte ligga inom ett område med risk för höga kvävedioxid- eller partikelhalter med anledning av den låga trafikmängden (ca 1000 f/d). Mätningar har inte gjorts i området men en jämförelse kan göras med Hamngatan i Karlstads centrum som har en trafikmängd (15 000 f/d), där riktvärdena för kvävedioxid och partiklar klarar miljökvalitetsnormerna. Miljökvalitetsnormerna bedöms därför klaras vid aktuellt planområde.

Markföroreningar

Planområdet bedöms inte vara utsatt för några markföroreningar. Skulle markföroreningar påträffas i byggskedet ansvarar fastighetsägaren för att en anmälan till kommunens miljöförvaltning görs.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (Socialstyrelsen, Allmänna råd) för bostadshus på 200 Bq/m³. Planområdet bedöms inte ligga inom något högsriskområde. Ny byggnad bör dock utformas radonsäker. Alternativt bör mätning utföras och sedan anpassa byggtekniken efter resultatet av mätningen.

Skuggning

Den villabebyggelse som ligger öster om aktuellt planområde bedöms inte påverkas negativt av skuggning. Detta på grund av att villorna ligger cirka 40 meter öster om ny byggrätt samt på en högre höjd än aktuellt planområde. Det finns också en ridå träd mellan befintlig bebyggelse och det aktuella planområdet.

Genomförande Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsförteckning, fastighetsbildning och bildande av servitut.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Ansökan om lantmäteriförrättning.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande buller, markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan stadsbyggnadsförvaltningen och sökande, reglerande kostnader och ansvar för upprättande av detaljplan för Sufflören 1 m.fl.

Ett avtal har tecknats mellan exploatören och teknik- och fastighetsförvaltningen, för att reglera kommande fastighetsbildning och ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med detaljplanen och den 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).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (**GATA**), (**GCVÄG**) och (**PARK**).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Vid planens genomförande kommer den del av Kronoparken 1:1 som omfattas av detaljplanens kvartersmark att regleras till Sufflören 1.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Ledningsrätt 1780K-40/1983.1 ska ligga kvar i befintligt läge. Det finns en dagvattenledning (inom kommunal mark) i detaljplanens nordöstra hörn. Ledningsrätt kommer att sökas av kommunen innan försäljning.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader som uppkommer för planens upprättande och genomförande ska bekostas av exploatören.

Marklösen

All kvartersmark för bostadsändamål skapar byggrätt oavsett planbegränsningar om markens an-

vändning. Priset för kommunal mark baseras på markvärdet för byggbar mark.

Avgifter

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

Tekniska frågor

Uppvärmning

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

VSD-ledningar

Anslutning sker via befintliga anslutningspunkter som ligger inom planområdet.

El- och stadsnät

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse.

Avfall

Exploatören ansvarar och bekostar för upprättande av renhållningsabonnemang.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av dike och eventuellt andra åtgärder för dagvatten.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

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

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

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning

Behovsbedömning gjordes i april 2016. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen.

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.

Sociala konsekvenser

Området ligger i ett villaområde, utan inslag av andra boendeformer. Planförslaget är flexibelt och skulle några andra boendeformer uppföras på platsen ger det ett positivt tillskott och differentiering till området. Blandade boendeformer ökar möjligheterna för blandad befolkning, vilket kan bidra positiv dynamik och integration. Ett tillskott av nya bostäder kan bidra till trygghet, som är positivt utifrån sociala och ekonomiska aspekter. Genom att öka utbudet av bostadsalternativ i staden kan fler människors behov av en god boendemiljö tillgodoses. Att mångafalden ska öka i våra bostadsområden är ett av målen i kommunens strategiska plan (Folkhälsstrategin). Att området bebyggs kan innebära en möjlighet för kvarboende inom området, exempelvis vid omflyttning eller försäljning av småhus, vilket ur en social synvinkel är positivt för den enskilda människan och dennes möjlighet till sociala skyddsnet mm.

Skulle området istället nyttjas av någon form av centrumverksamhet, som exempelvis en närlivsbutik, är det också positivt utifrån en social aspekt. En naturlig mötesplats bidrar till ett områdes dynamik och bjuder in till spontanmöten och integration. Även det bidrar till ökad trygghetskänsla i ett område.

Ekonomiska konsekvenser

Fler bostäder är utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv positivt. Fler bostäder är en förutsättning för ökad befolkning, vilket bidrar till ett bättre skatteunderlag. Detaljplanen innebär inga direkta konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att kvartersmarken utökas och att del av naturmark tas i anspråk. Naturmarken bedöms inte ha några skogliga eller sociala värden och bedöms därför inte innebära någon stor negativ miljöpåverkan.

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 anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.



KARLSTADS KOMMUN

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