

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN


Tjänsteskrivelse 2012-02-22

Ingemar Johansson, 054-540 68 26

ingemar.johansson@karlstad.se

Teknik- och fastighetsnämnden

2012-03-21

Ärende 

Stora Torget i Karlstad, uteserveringar, Kungsgatan 12 - 16

Dnr TFN-2011-2436 Dpl 6

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Teknik- och fastighetsförvaltningen får i uppdrag att fortsätta diskussionen och planeringen med Nya Wermlands - Tidningen AB för att uppföra en permanent uteservering på Kungsgatan vid Kvarteret Enigheten.
2. Uppdra åt teknik- och fastighetsdirektören underteckna erforderliga avtal med NWT.
3. Hos stadsbyggnadsnämnden begära planändring i enlighet med intentionerna i Nya Wermlands-Tidningens skrivelse.

Sammanfattning av ärendet

I en skrivelse till Karlstads kommun, har Nya Wermlands-Tidningen AB framfört intresse av att arrendera del av marken mellan kvarteret Enigheten och Kungsgatan. Detta för att här bygga en permanent uteservering.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 14 februari 2012.

PM tillhörande förvaltningens tjänsteskrivelse den 14 februari 2012.

Nya Wermlands-Tidningens skrivelse den 13 december 2011.

Ärende

Nya Wermlands-Tidningen AB har framfört intresse av att arrendera del av marken mellan Kvarteret Enigheten och Kungsgatan. Avsikten är att här uppföra en permanent uteservering.

Den 1 februari var det ett första möte mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och NWT. Vid detta möte behandlades det översiktligt vilka förutsättningar och möjligheter det finns för att fortsätta ärendet. Efter detta möte ansåg både NWT och förvaltningen att det finns förutsättningar för att gå vidare och fortsätta diskussionen.



Hans Wennerholm
teknik- och fastighetsdirektör

Andreas Rudsvik
enhetschef

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Nya Wermlands-Tidningen AB

Ingemar Johansson, teknik- och fastighetsförvaltningen

Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen

Andreas Rudsvik, teknik- och fastighetsförvaltningen

Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen

Till: Teknik- och fastighetsnämnden

Kopia: Stadsbyggnadsförvaltningen, mark- och exploateringsenheten och va-enheten

Från: Teknik- och fastighetsförvaltningen

Datum: 2012-02-27

Ang: Permanent uteservering i anslutning till Kungsgatan.

Nuläge:

Mellan Kungsgatans bussgata och kvarteret Enigheten och mellan Västra Torggatan och Östra Torggatan finns en yta (möbleringszon) som närliggande restauranger har använt för sina uteserveringar. Det har nu kommit en idé om att dessa uteserveringar skulle kunna permanentas och användas under en längre tid av året. Nya Wermlands – Tidningen AB har då anmält intresse av att arrendera del av marken och uppföra en permanent paviljong att användas för uteservering.

Stadsbyggnadsförvaltningen:

Gällande detaljplan är från 1955 för området mellan Stora Torget och kvarteret Enigheten redovisas som allmän plats, gata. Det innebär att om det här ska genomföras en permanentning av uteserveringarna ska det ske en detaljplaneändring. Där den del av gatumarken som ska upplåtas för servering ändras till en kommunal fastighet med en byggrätt. En byggrätt för paviljong kan då läggas på fastigheten. Arbetet med ny detaljplan, samt avgift för bygglov bedöms till 150 000:-. NWT har till byggnadsnämnden lämnat in en begäran om planändring, eftersom planändringen avser mark som förvaltas och ägs av kommunen är det kommunen som måste begära planändringen. Kostnaden för planändringen får sedan regleras mellan kommunen och NWT.

Va-enheten:

Under nuvarande yta för uteserveringar ligger det ett genomgående ledningspaket med ledningar för spillvatten, dagvatten och vatten. Härifrån ansluts också fastigheterna via serviceledningar. Dessa ledningar måste flyttas om det ska kunna uppföras en permanent servering här. Ledningarna föreslås bli förlagda under befintlig cykelbana. Det medför också att nya serviceledningar måste anslutas till fastigheterna. De måste förläggas i skyddsrör, eftersom de ligger under en byggnad. Kostnaden för dessa åtgärder har bedömts till 1 500 000:-. Va- enheten ansvarar för omläggningen av va- ledningar.

Mark- och exploateringsenheten:

Kommunen genom mark- och exploateringsenheten kommer att ta ut en arrendeavgift. Arrendeavgiften förutsätts baseras på gällande marktaxa för byggrätt inom kvartersmark, dvs gällande värde på minst 2 400kr/BTA. Enheten ska också teckna ett markanvisningsavtal mellan NWT och förvaltningen som reglerar kostnaderna mellan parterna och även omfattar tecknande av framtida arrendeavtal. NWT förutsätts bekosta flyttning av ledningar, eventuella kostnader som är föranledda av formminneslagen, kostnader för markvärme och uppförande av paviljongen. Kostnaden för ombyggnationen av marken avseende ytan mellan cykelbanan och fastighetens fasad bör delas lika mellan NWT och förvaltningen. Mark- och exploateringsenheten bör, som markägare, hos stadsbyggnadsförvaltningen begära att detaljplanen ändras så att den kan medge en byggrätt för paviljong. Kostnaden för detaljplaneändringen ska tas ut av NWT.

Museet:

Området ligger inom den del av Tingvallastaden där museet har angivit att de vill vara med och övervaka vid grävning. Området är klassat som fornminnesyta. Detta medför kostnader som för närvarande inte kan anges. Dessa kostnader bör fullt ut belasta sökanden. Anmälan om arbetet ska göras till Länsstyrelsen.

Markvärme:

Det har från NWT framförts önskemål om markvärme. Förvaltningen kan anse att det är en bra lösning med markvärme, men att den förutsätts bekostas av sökanden.

Trafik- och gatuenheten:

För närvarande hyrs marken ut till angränsande restaurangägare för att kunna driva uteservering. Förvaltningen debiterar hyra för markupplåtelsen. Det medför att förvaltningen här får en minskad intäkt (372 000), som till viss del ersätts av arrendavgiften. Enheten blir ansvarig för de markarbeten som ska utföras. Arbetena ska genomföras i samråd med NWT.

LOU:

Teknik- och fastighetsförvaltningen är huvudman för allmän plats och arbeten som utförs på kommunal allmän plats ska upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling. Det innebär att kommunen ska upphandla projektör och entreprenör för arbeten som utförs på allmän plats. Däremot bör NWT ges möjlighet att delta i projekteringsmöten och byggmöten. När lednings- och markarbeten är klara samt ett markanvisningsavtal har tecknats med NWT får de upphandla och genomföra byggnationen av paviljongen.

Övrigt:

Innan arbetena med att ta fram ny detaljplan och projektering av ombyggnadsarbeten startar bör det skrivas ett avtal mellan kommunen och NWT som reglerar kostnader, huvudmannaskap och vem som gör vad.



2011-12-15

Dnr 2011-2436 Dpl 6

Torbjörn Frykstedt

Karlstads Kommun
Hans Wennerholm
651 84 Karlstad

Karlstad 2011-12-13

Stora torget Karlstad uteserveringar

Planer finns på att uppföra en permanent uteservering längs Kungsgatan 12-16.

Såsom fastighetsägare till Enigheten 12 och 17 är NWT beredd att svara för uppförandet av nybyggnaden på kommunal mark.

NWT önskar därför arrendera marken för att uppföra en permanent uteservering.

Nyttjanderätten till byggnaden kommer att upplåtas med separata lokalhyreskontrakt till dom restauranger som är våra hyresgäster längs Kungsgatan 12-16

NWT vill därför att Karlstads kommun snarast startar upp erforderligt planarbete.

Bilagor Whites idéskisser daterade 2011-09-12

Med vänliga hälsningar

Lars Ander
Koncernchef NWT