

Detaljplan för

Kv Gäddan 14

inom Tingvallastaden, Karlstads kommun, Värmlands län

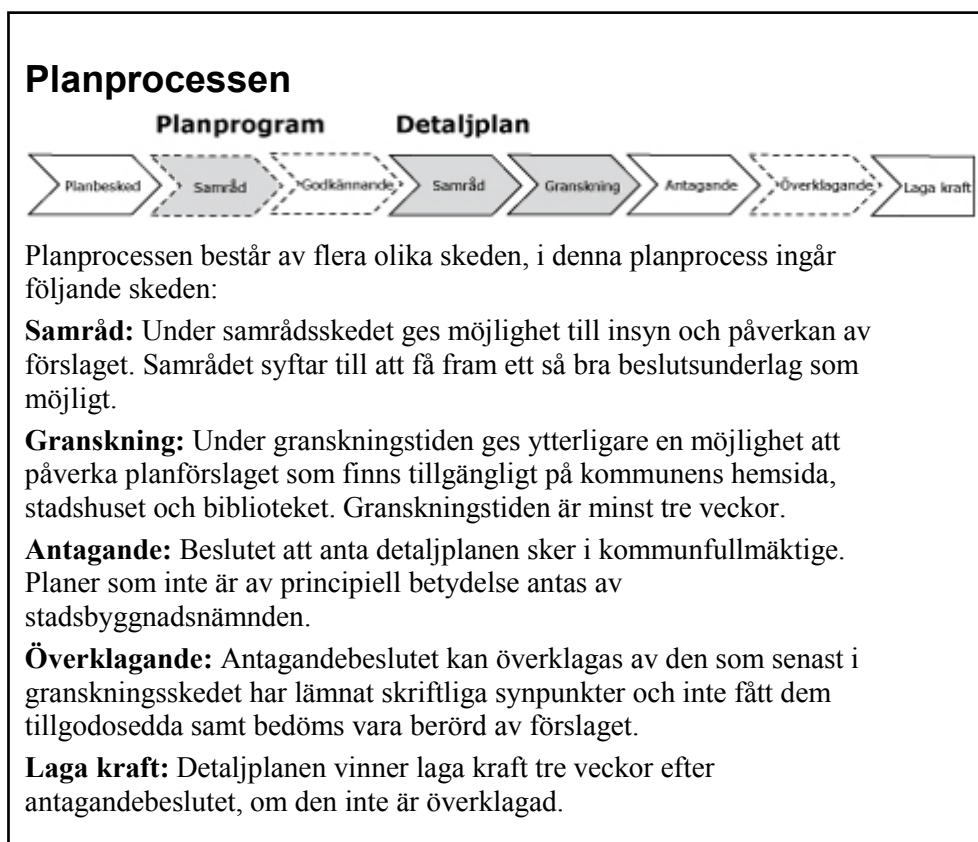


Arkiv nr 1780K-01-P2016/09

Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen 2015 11 30

Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2016 03 16 § 20

Laga kraft 2016 04 20



Detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Handlingar	
Utredningar	
Planens syfte	
Huvuddrag	
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	
Plandata	
Planområde och angränsande områden	
Markanvändning	
Stadsbild	
Kulturmiljö	
Bebyggelse	
Utformning av mark	
Gator och trafik	
Geotekniska förhållanden	
Teknisk försörjning	
Störningar, hälsa och säkerhet	
Genomförande	14
Ansvarsfördelning för genomförande	
Huvudmannaskap för allmän plats	
Fastighetsrättsliga åtgärder	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
Genomförandetid	
Konsekvenser av planförslaget	15
Miljökonsekvenser	
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska konsekvenser	

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan.
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Utredningar

- Kulturmiljöutredning för kvarteret Gäddan, Värmlands museum, 2012:11
- Bullerutredning kv Gäddan Karlstad, SWECO, 2015 03 09
- Översiktlig åtgärdsbesiktning: Gårdsbyggnad/garage Drottninggatan 42, Karlstad, Byggkonsult Sölve Johansson AB, 2012-12-20

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten till utveckling samt att utreda erforderligt skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Huvuddrag

Planområdet är beläget centralt i Tingvallastaden och är idag bebyggt med fyra byggnader med varierande ålder, samtliga med ett stort kulturhistoriskt värde. För området gäller detaljplan från 1993, som medger rivning och uppförande av ett nytt bostadsprojekt. Det nu aktuella detaljplanen föreslår en större varsamhet vid förnyelsen av kvarteret. För två av de befintliga byggnaderna föreslås skyddsbestämmelser. Förslaget innebär också att två byggnader inte skyddas utan kan komma att ersättas med nya bostäder.

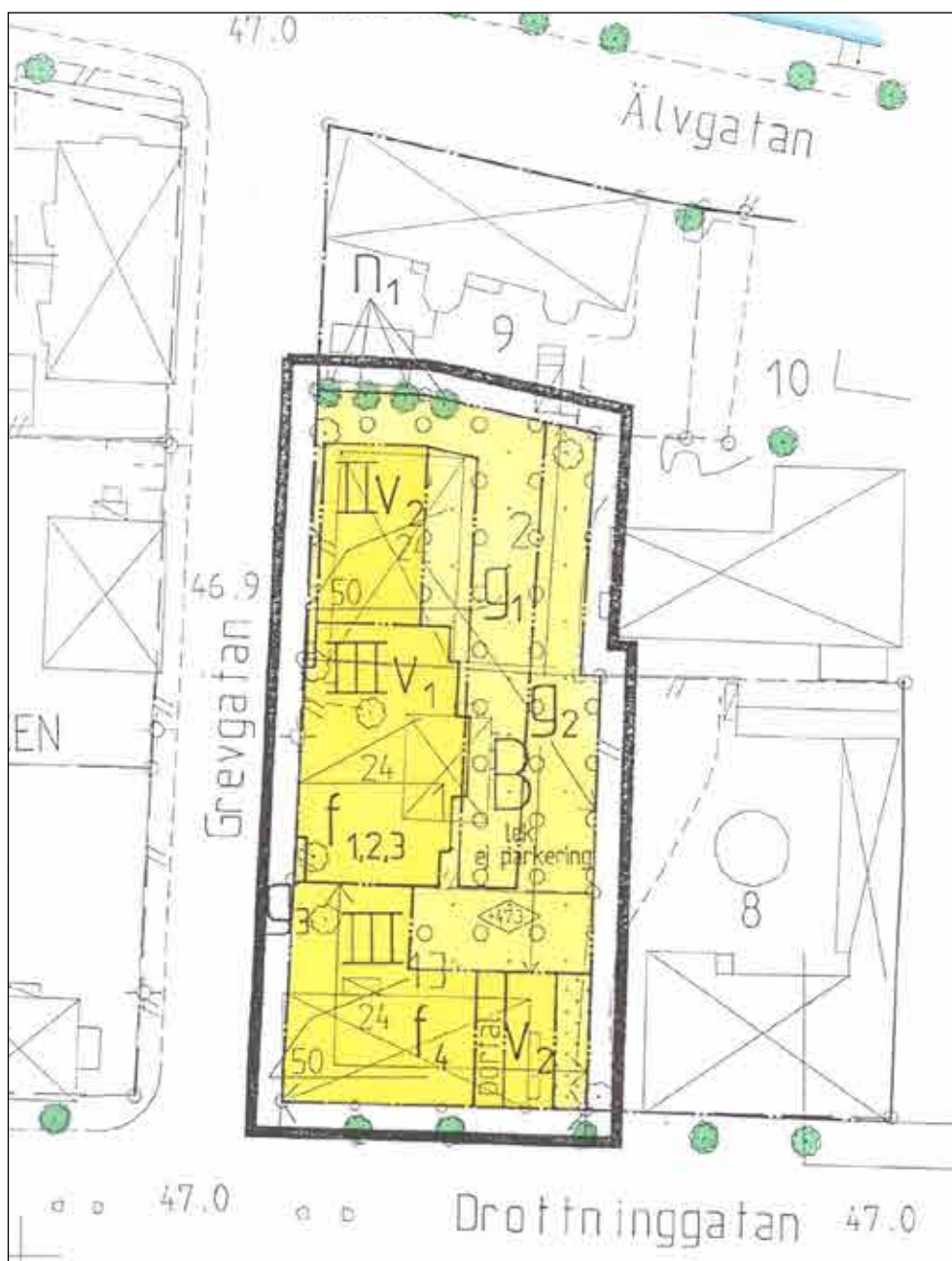
Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet ligger i och i anslutning till riksintresse för kulturmiljövärden. Detaljplanen påverkar riksintresset. De förändringar som föreslås bedöms dock inte påverka riksintresset negativt.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Gällande detaljplan.

Strategiska planen

Planförslaget bedöms vara förenligt med målen i strategisk plan och främst med målen kring tillväxt.

Gällande detaljplan

För Drottninggatan 42 finns detaljplan (laga kraft 17 september 1986) som anger bostäder och handel, samt q-beteckning som utläses som särskild miljöhänsyn. För resterande del av planområdet gäller detaljplan (laga kraft 28 oktober 1993) anger område för bostäder. Detaljplanen är framtagen för att möjliggöra ett nybyggnadsprojekt, som aldrig blivit genomfört.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2010 att stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att göra en översyn och förslag till ändring av detaljplanen för kvarteret Gäddan. Syftet är att utreda möjligheter till utveckling samt att utreda erforderligt skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Gällande detaljplan medger rivning av tre befintliga hus och att dessa ersätts med ett nytt bostadshus. Efter genomförandetidens utgång har förts diskussioner med fastighetsägaren om en ändrad inriktning på kvarterets utveckling med inriktning mot bevarande av bebyggelsen.

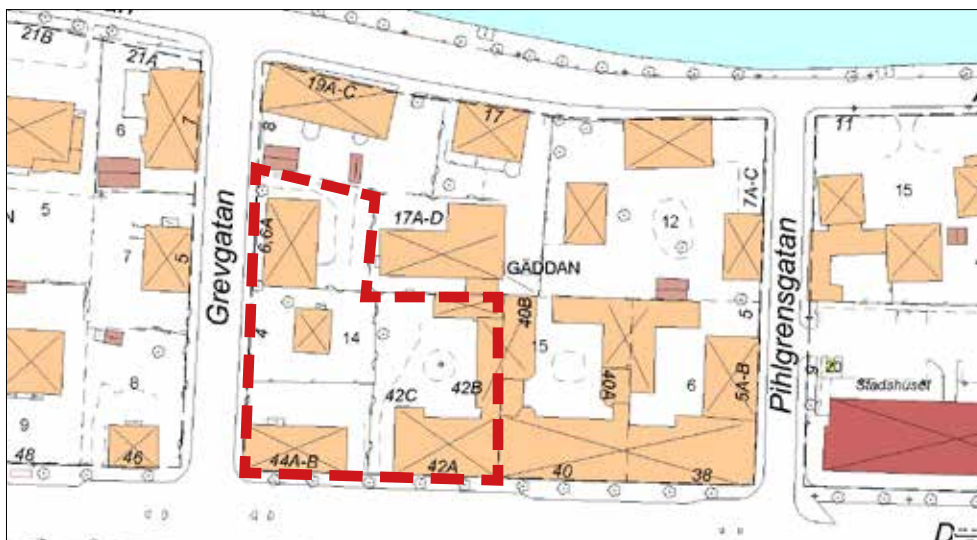
Plandata

Planområdet är beläget i centrala Karlstad och omfattar ca 3400 kvm.

Planområde och angränsande områden

Planområdet omfattar fastigheten Gäddan 14. Planområdet är beläget i Karlstads centrala delar och omges av Drottninggatan i söder och Grevgatan i väster. I norr och öster gränsar planområdet till angränsande fastigheter inom kv Gäddan.

Planområdet är beläget i kv Gäddan som är en del av den kulturhistoriskt intressanta miljön kring Klarälvens södra strand. Planområdet omges av en varierad bebyggelse med stor andel äldre trähus längs älven.



Befintliga förhållanden

Markanvändning

Marken används idag för bostadsändamål. I planförslaget föreslås en markanvändning för centrumändamål och bostäder.

Stadsbild

Planområdet ligger vid Drottninggatan och uppvisar en värdefull fasad mot Drottninggatan som tydligt visar stenstadens övergång till mer gles stadsbebyggelse med inslag av stora fristående villor. De byggnader som vetter mot Drottninggatan bedöms ha ett stort värde för stadsbilden. Därför har också bevarande av dessa byggnader prioriterats i planförslaget.



Kvarterets fasad mot Drottninggatan.



Drottninggatan 42.



Drottninggatan 42, gårdsflygel.



Drottninggatan 42, uthus.



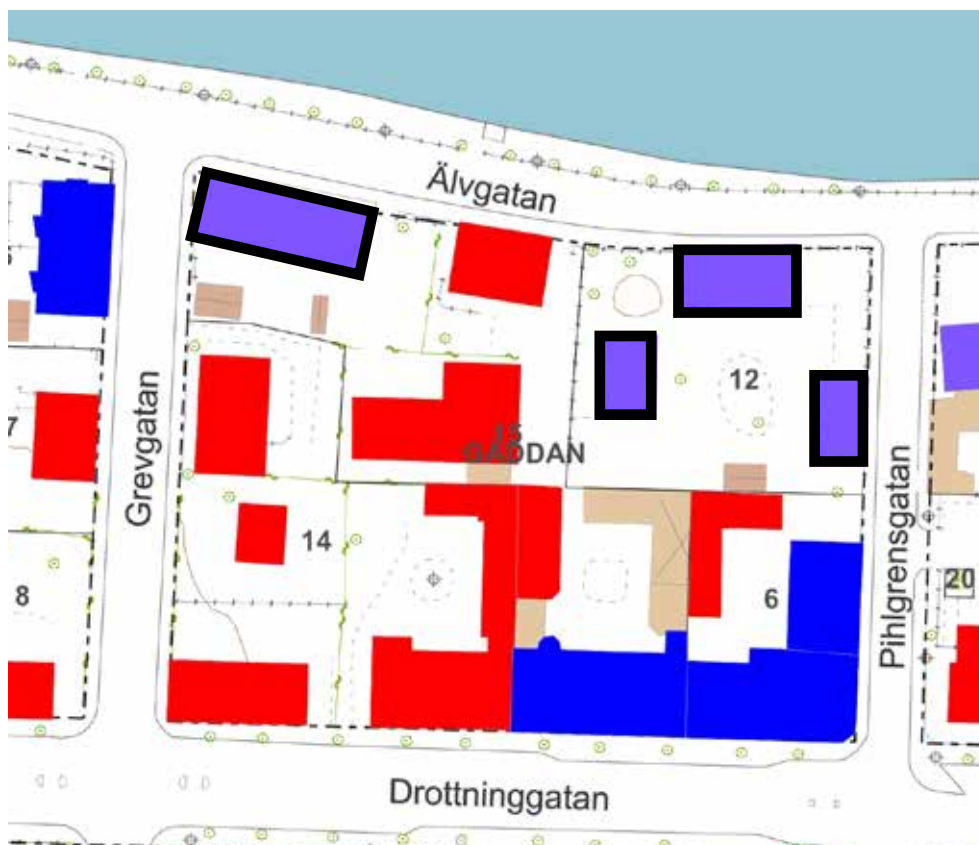
Drottninggatan 44.



Grevgatan 6.



Grevgatan 4.



Kvarteret Gäddan. Lila markering/ svart ram - byggnadsminne, Röd markering - kulturmiljöprogrammet särskilt värde, blå markering - kulturmiljöprogrammet visst värde.

Kulturmiljö

Byggnaderna inom planområdet har ett stort kulturhistoriskt värde och är belägna i en miljö med stort kulturhistoriskt värde. Den del av kvarteret som vetter mot Älvgatan är en del av riksintresseområde för kulturmiljövården. Samtliga byggnader inom planområdet är markerade som särskilt värdefulla i kommunens kulturmiljöprogram. För området finns en särskild kulturmiljöutredning framtagen som beskriver kvarteret och dess bebyggelse. För mer information kring dessa frågor hänvisas till denna utredningen.

Arkeologi

Kvarteret Gäddan ligger inom fornlämning RAÄ Karlstad 30, som består av stads- lager och bebyggelse lämningar från stadens äldre skeden. För alla typer av markgrepp krävs Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen (KML). I samband med tillståndsprövningen kan Länsstyrelsen komma att fatta beslut om arkeologisk förundersökning, i syfte att undersöka fornlämningens bevarandegrad och vetenskapliga potential. Om tillstånd därefter beviljas kan det komma att förenas med villkor om en arkeologisk undersökning där de berörda delarna av RAÄ Karlstad 30 undersöks och dokumenteras vetenskapligt innan de tas bort eller påverkas i samband med ny bebyggelse. Kostnaderna för såväl förundersökning som arkeologisk undersökning bärs av verksamhetsutövaren.



Möjligt sätt att disponera den byggrätt som detaljplanen medger.

Bebyggelse

Befintliga byggnader

Inom planområdet finns idag fyra befintliga byggnader. Samtliga är markerade med rött (särskilt värde) i kommunens kulturmiljöprogram. Alla byggnader utom Drottninggatan 42 är i gällande detaljplan planlagda för nya bostäder, dvs saknar skydd i gällande detaljplan.

Drottninggatan 42

Byggnaden föreslås bevaras och förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden kan dock kompletteras med nya takkupor mot gata och gård. Takkupor ska utföras på ett varsamt sätt och utformas i svart plåt. Uthuset på gården har besiktats av oberoende expert och bedömts vara i så dåligt skick att byggnaden inte kan sparas. Rivning blir därför möjligt för uthuset.

Drottninggatan 44

Byggnaden föreslås bevaras och förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden kan kompletteras med nya takkupor på gårdssidan.

Grevgatan 4

Detaljplanen föreslår inget skydd av byggnaden, men nuvarande utbredning rymms dock i planförslaget. Byggnaden föreslås rivas och ersättas av nya bostäder.

Grevgatan 6

Detaljplanen föreslår inget skydd av byggnaden, men nuvarande utbredning rymms i planförslaget. Byggnaden föreslås rivas och ersättas av nya bostäder.

Nya byggnader

Planens idé är att tillföra nya bostäder samtidigt som de byggnader som bedöms som mest värdefulla kan bevaras. För att ersätta den byggrätt som finns i gällande detaljplan samt att fortsatt förtäta staden föreslås nybyggnad av bostäder inom kvarteret.



Fasader mot Grevgatan. (bild: Kjellander+Sjöberg)

1. Grevgatan

Längs Grevgatan blir det möjligt att uppföra bostäder i tre våningar med inredd vind. Byggnadsvolumerna ska ges en varierad utformning i fasadmateriell och fasadliv. Byggnaden utförs med en varierad fasad i tegel och puts. Byggnaden placeras något indragen från gatan, lika befintligt byggnads placering. Mot gatan och förgårdsmark får balkonger anordnas. Utskjutande balkong från fasadliv får ej glansas in, gäller endast mot Grevgatan. Byggnaden ska förses med sadeltak med maximal 30 graders taklutning.

Byggnaden bedöms möta Grevgården på ett likande sätt som befintlig byggnad. Befintlig byggnad är uppförd på 50-talet och utförd i rött tegel. Den nya byggnaden bedöms inte påverka de kulturmiljövärden som finns på platsen på ett negativt sätt.

2. Drottninggatan 42 - gårdshus

På gården kan befintligt uthus ersättas med bostäder i en smal gårdsbyggnad i två plan med pulpet tak. Fasad av träpanel och tak av bandtäkt plåt.

3. Drottninggatan 42 - förråd

På gården finns möjlighet att bygga ett uthus. Byggnaden placeras så att ett tydligt gårdsrum bildas. Byggnaden ges en utformning som anknyter till den utformning gårdshus av tradition haft i kvarteret. Det kan tex vara med faluröd träfasad och sadeltak.

Utformning av mark

Gården ska ges en grön utformning för lek och utevistelse. Vid utformningen ska genomsläppliga material som grus och gräs eftersträvas. På gården skapas också utrymme för parkering och angöring. Luckan mellan husen mot Drottninggatan bör ha en tydlig gräns mellan gata och kvartersmark. Gränsen markeras med en häck som idag, alternativt med staket. Detaljplanen medger byggrätt för mindre kompletbyggnader på gården avsedda för förråd, sophus och cykelparkering.

Gator och trafik

Kvarteret omges av traditionella stadsgator med körbana och trottoar. Drottninggatan har mer frekvent trafik med ett stort inslag av bussar. Vid ett genomförande av ett nytt resecentrum kommer huvuddelen av busstrafiken flytta från Drottninggatan och trafikflödet därmed minska. Tillfart till parkering på gård kan ske via Drottninggatan och Grevgatan.

Parkering

Parkering ska anordnas i enlighet med gällande parkeringsnorm (samrådsförslaget har utgått från förslag till ny parkeringsnorm som ännu inte är beslutad). Huvuddelen av parkeringen ordnas på mark inom kvarteret.

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret omges av stadsgator. Älvgatan norr om kvarteret används mycket för cykeltrafik och är kopplat till det övergripande cykelnätet. Cykelparkering ska anordnas i enlighet med gällande norm (samrådsförslaget har utgått från förslag till ny parkeringsnorm som ännu inte är beslutad).

Kollektivtrafik

Gångavstånd till Stora torget är ca 500 meter och från centralstationen ca 400 meter. Busshållplats finns längs Drottninggatan i höjd med kvarteret. Mitt för kvarteret ligger regionbussarnas bussterminal med stor trafik av regionbussar. Busstationen planeras att flyttas till annan plats inom ca 5 år.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av älvsediment, grovsilt och fin sand. Marken bedöms vara lämplig för bebyggelse. Geoteknisk utredning som utreder val av grundläggning bör utföras i samband med att projektering påbörjas.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt i omgivande gator. Det finns flera befintliga VA-anslutningar till fastigheten både från Grevgatan och Drottninggatan. Befintliga VA-anslutningar kan nyttjas för ny bebyggelse inom fastigheten. Om byggnader förses med källare ska spillvatten pumpas från källare på grund av risk för översvämning vid höga nivåer i älven

Dagvatten

Dagvatten från området leds idag via ledningar direkt till Klarälven.

I syfte att undvika att tillföra föroreningar till dagvattnet vid källan så ska val av lämpligt ytskikt på byggnader och liknande beaktas. För att undvika att föroreningar från trafik tillförs dagvattnet så ska ytvatten från vägar och parkeringsplatser i möjligaste mån ytavleds över gräsytor innan uppsamling i dräneringsstråk eller dagvattenbrunnar för vidare avledning.

För flödesfördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark för kontor ska fördröjningsdammar/-magasin anläggas motsvarande 70 m³ per hektar hårdgjord yta. Detta motsvarar att 50 % av dagvattenflödet från de hårdgjorda ytorna ska fördröjas innan det avleds till den allmänna dagvattenanläggningen. Med hårdgjord yta avses hårda tak, asfalt och plattor. Det mest effektiva sättet att minska dagvattenavrinningen är att minska andelen hårdgjord yta samt att bevara befintlig uppvuxen vegetation. Genomsläppliga material och vegetation bidrar till att dagvattnet infiltreras på platsen. Om åtgärder vidtas inom fastigheten, som t ex anläggande av ”gröna” tak, stuprörsutkastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för infiltration/fördröjning, så kan magasinsvolymen reduceras med motsvarande volym.

Dagvattensystemen i våra städer är inte dimensionerade för att klara av att avleda extrem korttidsnederbörd utan denna typ av regn måste avledas via markytan. Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytavledas genom planområdet, mot allmän mark och vidare mot recipient. Höjdsättningen inom planområdet ska bland annat utgå från att extremregn ska kunna ytavledas i första hand mot Grevgatan och i andra hand mot Drottninggatan.

Ei

Befintligt elnät bedöms ha kapacitet att klara elförsörjning även för den nya bebyggelsen.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget i området. Ny bebyggelse ansluts med fördel till detta system.

Avfall

Avfallsutrymmen med goda möjligheter för källsortering ska inrättas. De ska placeras i markplan med en god tillgänglighet för sopbilar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brand

Det bedöms finnas god åtkomst för räddningstjänstens fordon i anslutning till bebyggelsen.

Översvämning

Marken inom planområdet ligger på ca +48. Grevgatan kan komma att påverkas av översvämning enligt det dimensionerande flödet i Klarälven. Kvarteret bedöms dock vara tillgängligt från Drottninggatan vid dimensionerande scenario. Tekniska installationer ska klara översvämning under nivån +47,90.

Buller

Detaljplanen medger bostäder intill Drottninggatan som har relativt stor trafikmängd. Trafiken ger upphov till bullerstörningar som påverkar nya bostäder i kvarteret. En Bullerutredning (kv Gäddan Karlstad, SWECO, 2015 03 09) har tagits fram under samrådsskedet. Enligt utredningen klaras riktvärdet om 55 dBA där nya bostäder föreslås.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten mäts regelbundet vid Hamngatan. Mätningarna visar att gällande miljö kvalitetsnormer vad avser kvävedioxid och partiklar inte överskrids. Läget vid Drottninggatan har också utretts i samband med planarbetet för Kv Trätälja som angränsar till planområdet. Även denna utredning visar på att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar inte överskrids. Aktuellt planområde ligger närmare busstationen, vilket lokalt kan ge mer utsläpp till luft. Busstationen planeras dock att flyttas till annan plats inom ca 5 år vilket innebär att eventuella problem kommer att minska med tiden. Inga nya bostäder placeras dock mot Drottninggatan. Miljön längs Grevgatan och inne på gården bedöms ha bra förutsättningar för att klara miljö kvalitetsnormerna för luft.

Markföroreningar

Några markföroreningar bedöms inte finnas på platsen.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och byggnäm- lan, grundkarta, nybyggnadskarta
Exploatörer	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

Det finns ingen allmänplats i planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inget behov av ny fastighetsbildning.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Inga finns eller planeras.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. VA-avgift tas ut efter gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Uppvärmning sker via befintliga system.

VSD-ledningar

Anslutning sker via befintliga anslutningspunkter.

Parkering

Parkering löses av fastighetsägaren inom den egna fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen 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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i 25 mars 2015. 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.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp. 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

Planen bedöms inte ge någon påverkan på omgivande miljö. De nya bostäderna kan påverkas av störningar från omgivande trafik i form av luftföroreningar och buller. Detta bedöms kunna hanteras vid utformningen av ny bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen medför möjlighet till fler små bostäder i centrala Karlstad vilket bedöms positivt för service och stadsliv i centrum.

Barnperspektiv

Planområdet är beläget mitt i Tingvallastaden och omges av trafikerade gator. Vägen till skola och barnomsorg sker i den befintliga gatumiljön. Läget mitt i staden ställer krav på en bra gårdsmiljö för barn. Miljön mellan husen ska utformas så att möjlighet för lek finns inne på gården.

Hälsokonsekvensbeskrivning

Nya byggnader i kvarteret tillför bostäder som fullt ut är anpassade för en god tillgänglighet. Detta är ett bra komplement till de äldre byggnaderna i kvarteret. Bostäder i det föreslagna läget ger goda förutsättningar för ett liv utan bil då det är nära till det mesta och ett stort utbud av kollektivtrafik. Lokalt kommer platsen upplevas mer trygg när befintliga hus rustats upp och nya byggnader tillförs som befolkar platsen mer än idag.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning i Karlstads centrala delar med bostäder. I omgivningen finns mycket god kollektivtrafik och service. Det finns möjlighet att ansluta till befintliga tekniska system. Detaljplanen innebär en rationell och ekonomiskt fördelaktig komplettering av centrala Karlstad.