



KARLSTADS KOMMUN

PLAN-PM GRUVAN 11

Fler bostäder på Gruvan 11, Tingvallastaden, Karlstads kommun,

Värmlands län

Dnr SBN-2014-307

Bakgrund

Strandvakten fastighetsförvaltning har begärt planbesked för Gruvan 11. Förslaget innebär att höja byggnaden med en våning för att tillskapa fler bostäder samt att tillföra byggnaden takkupor.

Planområde

Planområdet bedöms omfatta fastigheten Gruvan 11.



Planområdet inringat

Gällande planer

Gällande detaljplan är från 1986 och medger bostäder samt i vissa fall kontor. Byggnadshöjd räknad från grundkartans nollplan får vara max +57,5 meter.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger i Tingvallastaden i Karlstads centrum och består av en byggnad i tre våningar. Byggnaden är ifrån 1939 och är utpekad som särskilt värdefull i Kulturmiljöprogrammet. Byggnaden innehåller ett antal LSS boenden och vanliga hyresrätter.



Byggnaden sett från öster

Viktiga frågor att behandla i planarbetet

Byggnadens kulturhistoriska värde är viktigt att beakta i planarbetet. I Kulturmiljöprogrammet står det att "byggnaden är mycket välbevarad och ingår i den värdefulla miljön Pråmkanalen, detta ger ett miljömässigt värde. Byggnaden är ett fint exempel på funktionalistisk arkitektur med sitt smäckert uppglasade och indragna trapphus, enkla fasad och färgsättning. Byggnaden är tidstypisk för 1930-talets funktionalism vilken kännetecknas av ljusa och enkla fasader". Planområdet ingår även i riksintresse kulturmiljövård.

Översvämningsfrågan måste utredas vidare. Planområdet ligger på + 46,9 meter över havet (RH 2000) och kommer med dagens riktlinjer att översvämmas vid ett 200- års flöde i Klarälven och delvis översvämmas vid en 200- års nivå i Väneren.



Aktuell byggnad

Planförfarande

Planen bör upprättas genom standardförfarande enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 6 §, i sin lydelse enligt lagändring (2014:900).

Planen är inte av principiell karaktär och bör därför kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden.

Planarbetsavtal som bland annat reglerar ansvar för utredningar samt planavgift ska tecknas med fastighetsägaren. Planavgiften har översiktligt beräknats till cirka 60 tusen kronor enligt Stadsbyggnadsnämndens taxa.

Tidplan

Planarbetet beräknas kunna påbörjas inom kort. Planen bedöms kunna antas under våren 2016.

Förslag

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Gruvan 11 för att utreda möjligheterna att tillskapa fler bostäder, samt tillföra takkupor på byggnaden. Byggnaden ska även ges skydd i detaljplanen på grund av sitt kulturhistoriska värde.

Detta Plan-PM har sammanställts av stadsbyggnadsplanerare Johanna Bjällfalk den 26 februari 2015.