

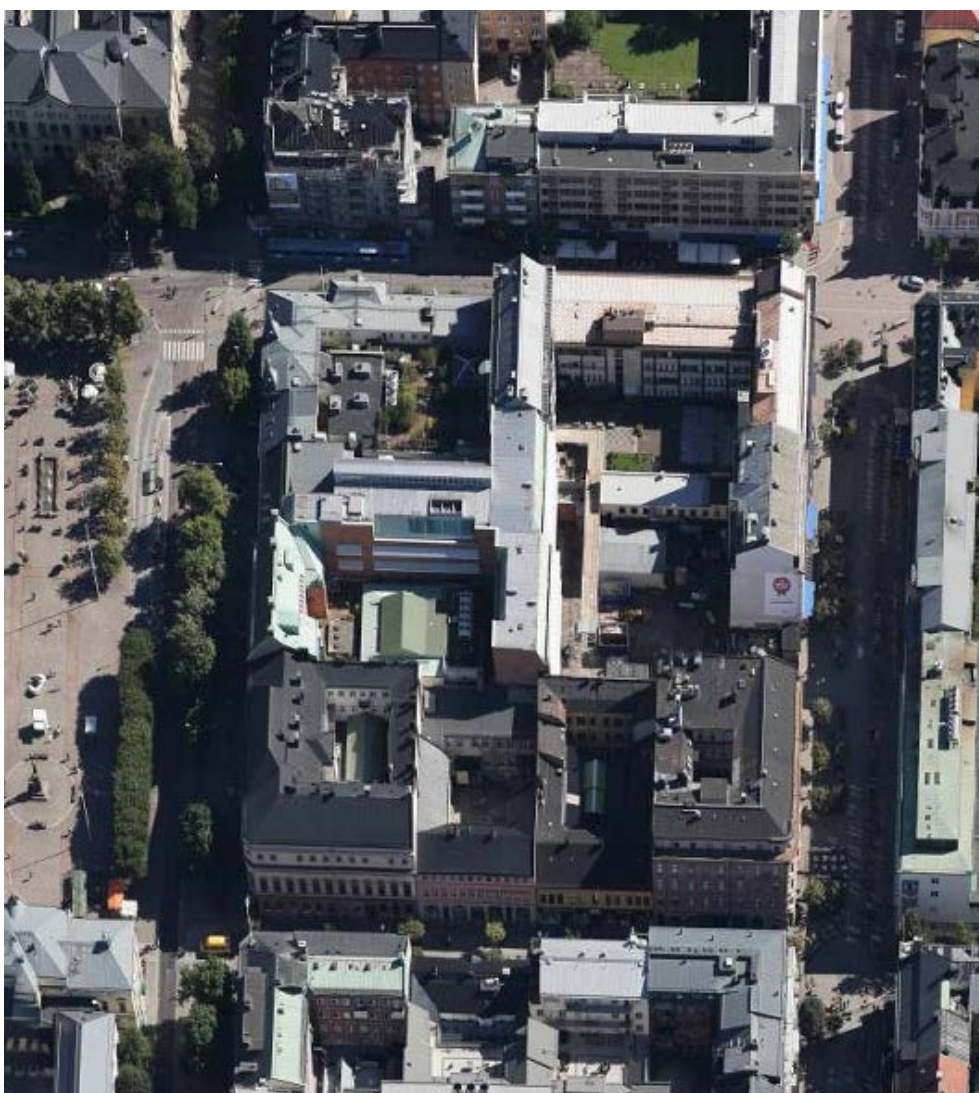


KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Kv Mercurius 16 mm

inom Tingvallastaden, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkiv nr 1780K-01-P2014/03

Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen 2013 11 13

Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2014 01 22 §16

Laga kraft 2014 02 18

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.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst tre veckor.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Handlingar	
Planens syfte	
Huvuddrag	
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar och planförslag	5
Bakgrund	
Plandata	
Markanvändning	
Bebyggelse	
Gator och trafik	
Mark	
Offentliga ytor	
Tekniska system	
Störningar, hälsa och säkerhet	
Genomförande	10
Ansvarsfördelning för genomförande	
Huvudmannaskap för allmän plats	
Fastighetsrättsliga åtgärder	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
Konsekvenser av planförslaget	11
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 för kv Mercurius 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 (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. 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

- Antikvarisk förundersökning av kvarteret Mercurius i Karlstad, Värmlands museum, 2012-12-05.
- Del av kv Mercurius, Solstudie, Mondo arkitekter, 2013-06-24.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och handel i Karlstads centrum. Detaljplanen ger möjlighet att koppla ihop handelstråken i Karlstads centrum från Västra Torggatan genom kvarteret Mercurius till Drottninggatan och Östra Torggatan. Ovan handelsanläggningen finns möjlighet att uppföra bostäder.

Huvuddrag

Planområdet är centralt beläget i Karlstad och avgränsas av Drottninggatan i söder och angränsade fastigheter inom kvarteret Mercurius i väster, norr och öster. Planförslaget medger en användning för centrum och bostäder inom fastigheten. Möjlighet finns att anordna handel i två plan med bostäder ovan handeln med tre våningar mot Drottninggatan och med fem våningar på gården. Detaljplanen ger ett skydd för kulturhistoriskt intressant gårdsmiljö i planområdets östra del.

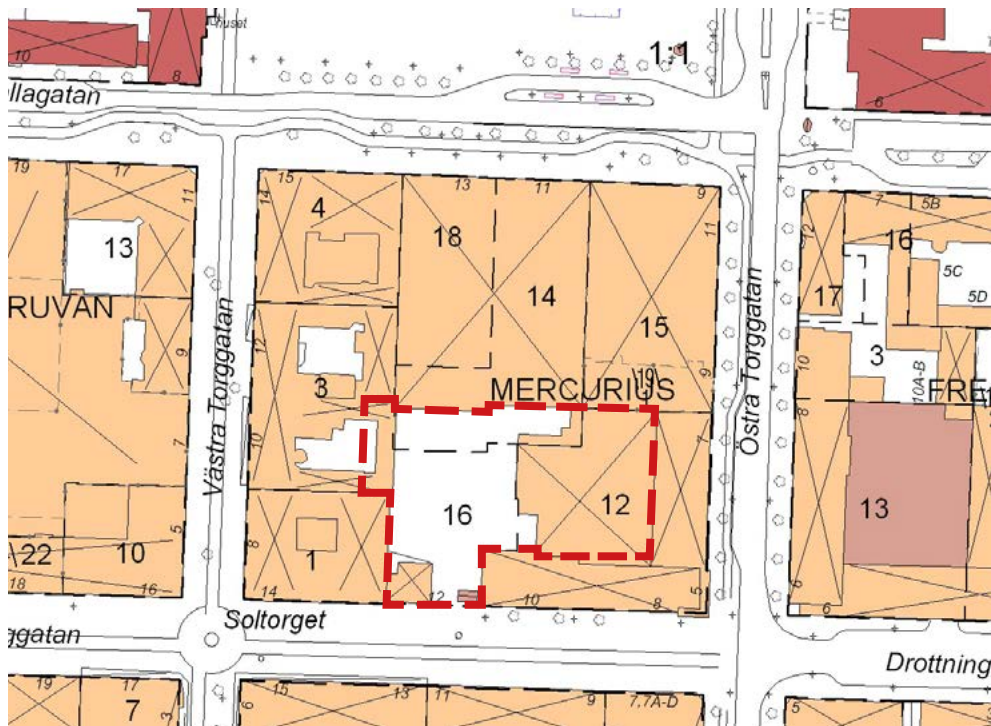
Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms inte påverka detta riksintresse negativt.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Planområdets läge i centrala Karlstad

Strategiska planen

Planförslaget bedöms innebära att centrumets attraktivitet förbättras och ett antal nya bostäder tillskapas centralt i Karlstad.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (fastställd 13 november 1987) anger område för kommersiellt ändamål. Detaljplanen medger fem våningar mot gatan och möjlighet att bygga hus om två till fyra våningar på gården. Gården får överbyggas med glastak.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i april 2013 att Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Kv Mercurius.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Planområdet ligger i centrala Karlstad och har länge varit obebyggd. Ytan har använts för uteservering och annan verksamhet av tillfällig karaktär. Ytan är grusad och ger ett otrivsamt intryck mitt i centrala Karlstad. Det är angeläget att tomten bebyggs för att stärka Karlstads centrum som handelsplats och samtidigt förbättra stadsmiljön i den aktuella delen av staden.

Plandata

Planområdet är beläget i centrala Karlstad och omfattar ca 2500 kvm.

Planområde och angränsande områden

Planområdet omfattar fastigheterna Mercurius 16 och del av 12 och 14. Planområdet är beläget i Karlstad centrum och omges av Drottninggatan i söder och omgivande stadsbebyggelse i övriga delar av kvarteret.



Befintligt utseende mot Drottninggatan.



Gårds miljön med befintligt bostadshus.

Markanvändning

Inom planområdet föreslås en markanvändning för bostäder- och centrumändamål. Gällande detaljplan medger kommersiellt ändamål. I kvarteret finns dock bostäder sen tidigare, som tillkommit genom avvikelser från gällande detaljplan.

Stadsbild

Planområdet gränsar till Drottninggatan i söder. Idag skapar den avrivna tomten en lucka i gatufasaden mot Drottninggatan som förbättras avsevärt genom att byggas igen. De högre husen på gården har en höjd som motsvarar befintligt bostadshus på Mercurius 15. Bedömningen är att nya hus på gården inte kommer att påverka stadsbilden från omgivande gator och torg.



Möjligt sätt att disponera den byggrätt som detaljplanen medger.

Bebyggelse

Befintliga byggnader

Inom planområdet finns i väster en del av gårdsmiljön på Mercurius 3 som ingår i planområdet och i fastigheten Mercurius 16. Byggnaden bildar tillsammans med övriga byggnader mot Västra Torggatan en sammanhängande gårdsmiljö med stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och får ej rivas. Avsikten är att använda gårdsrummet och befintlig portik som entré till handelsgallerian. Detta kräver i sin tur åtgärder i den befintliga byggnadens bottenvåning och en upprutsning av gården.

I östra delen av planområdet finns idag en envånings gårdsbebyggelse som innehåller lokaler för handel.

Nya byggnader

Hela planområdet får bebyggas för centrumändamål och bostäder. Möjlighet finns att uppföra bebyggelse med ca 10 meters byggnadshöjd, vilket bedöms inrymma två våningar för handel. Ovan denna grundnivå finns möjlighet att anordna byggnader för företrädesvis bostäder, men centrumändamål är också möjligt. Mot Drottninggatan får en byggnad med samma höjd som intilliggande byggnader uppföras. Sammantaget bedöms byggrätten inrymma två handelsvåningar och tre våningar för bostäder.

På gården finns möjlighet att uppföra bebyggelse med samma höjd som befintligt bostadshus på Mercurius 15. Det finns också möjlighet att bygga mot den brandmur som finns vid befintlig byggnad i väster.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Drottninggatan som idag fungerar som gågata. Möjlighet finns att angöra bebyggelsen via denna gata. Från Östra Torggatan finns infart till en lastgata som kan fungera som tillfart för boendeparkering och viss inlastning. Inlastning kan också behöva ske från Drottninggatan.



En viktig del av planförslaget är att ge möjlighet att koppla ihop handelsstråken i Karlstads centrum.

Möjlighet finns att ordna parkering under bebyggelsen med infart från Östra Torggatan. Denna parkering ska prioriteras för boende. Parkering för besökande till handeln måste ordnas gemensamt för hela Tingvallastaden på ett samordnat sätt. Det finns ingen rimlig möjlighet att klar parkeringsbehovet inom kvarteret.

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret omges av gågator och stadsgator med god framkomlighet för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Kvarteret är beläget mitt i Karlstad centrum med stor närhet till tåg, regionbussar och lokaltrafiken.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna utreds i det fortsatta arbetet.

Utemiljö

Ovan handelsvåningar ska det skapas en utemiljö för vistelse och lek för de boende inom planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brand

Planförslaget medger förtätning av centralt beläget stadskvarter. Kvarteret nås med räddningstjänstensfordon från omgivande gator. Byggnaderna kan komma att behöva utformas med särskilda trapphus eftersom framkomligheten är begränsad. Åtkomst till bostäderna i kvarterets inre löses i samråd med räddningstjänsten.

Översvämning

Marken kring kvarteret ligger på ca +48. Planområdet bedöms inte vara utsatt vid risk för översvämning enligt de riktlinjer som finns i kommunens översvämningssprogram.

Buller

Bebyggelsen bedöms inte påverkas av buller som överskrider gällande riktlinjer.

Luftkvalitet

Kommunen utför regelbundna mätningar kring kvarteret och dessa visar att man klarar gällande miljökvalitetsnormer för luft. Den nya bebyggelsen är belägen i anslutning till en gågata och bedöms inte heller påverka luftkvaliteten i resten av kvarteret. Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller påverkas på annat sätt påverkas.

Markföroreningar

Markföroreningar bedöms inte finnas på platsen.

Folkhälsa

Trygghet

Området består idag av en obebyggd tomt. Bebyggelse på platsen bidrar till att öka tryggheten i området genom att nya bostäder tillförs och en otrygg plats i centrum försvinner.

Jämställdhet

Läget i centrala Karlstad ger alla förutsättningar för ett liv utan bil med god tillgång till handel, service och kollektivtrafik.

Barnperspektiv

Planområdet är beläget mitt i Tingvallastaden och omges av trafikerade gator och gågator. Vägen till skola och barnomsorg sker i den befintliga gatumiljön. Miljön mellan husen ska utformas så att möjlighet för lek och utevistelse finns på gården ovan handelsbyggnaden.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och byggnämnan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta exploateringsavtal med exploatören, upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Exploatörer	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

Det finns ingen allmänplats i planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Den del av fastigheten Mercurius 12 som ingår i detaljplanen avses föras över till 16. Det gäller inte den bottenvåning som används för handel i östra delen av Mercurius 12.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns servitut för passage genom planområdet som behöver förändras och anpassas till detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Avgifter

Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. VA-avgift tas ut efter gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Bebyggelsen förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar finns i Drottningatan.

VSD-ledningar

Bebyggelsen ansluts till det kommunala dag-, spill- och dricksvattennätet som finns i omgivande gator. Dagvatten från tak bör fördröjas innan anslutning till det kommunala nätet.

Parkering

Parkering löses av fastighetsägaren inom den egna fastigheten för nya bostäder. Parkeringsbehov för handelsytan kan inte lösas inom planområdet utan sker på allmän parkering i Tingvallastaden.

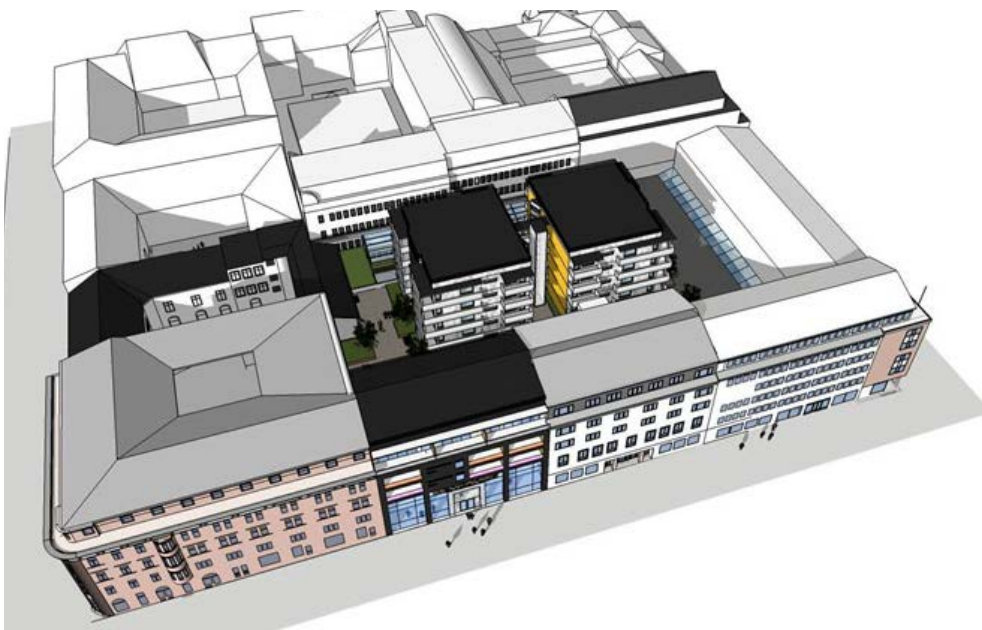
Genomförandetid

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 3 maj 2013. 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 inga aspekter särskilt ska behandlas.

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.



Skuggning den 20 mars kl 15.00

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte ge någon påverkan på omgivande miljö.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen medför möjlighet till fler små bostäder i centrala Karlstad vilket bedöms positivt för service och stadsliv i centrum, samtidigt som en öde tomt bebyggs. Utökade handel och förbättrade kopplingar till befintlig handel bedöms stärka Karlstad centrum som handelsplats.

Hälsokonsekvensbeskrivning

Nya byggnader placeras ovan gårdsbjälklag som nås vi gemnesamma trapphus. Tillgängligheten till bostäderna försvåras därmed, men bedöms kunna uppfylla gällande krav.

Planförslaget innebär en förtätning av Karlstads centrala delar. Ett effektivt marknyttjande i kombination med kvarterets orientering ger relativt dåliga solförhållande på gårdar samt en viss skuggning på omgivande bebyggelse. För att belysa detta har en solstudie tagits fram.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning i Karlstads centrala delar med små lägenheter och handel. 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.