



KARLSTADS KOMMUN

## PLAN-PM RYTTAREN 18

Detaljplan för Ryttaren 18, Viken, Karlstads kommun, Värmlands län

Dnr SBN-2016-34

### Bakgrund

Fastighetsägaren till Ryttaren 18 har begärt planbesked för ändring av detaljplan för att möjliggöra ytterligare bostäder på fastigheten. Detta plan-pm beskriver förutsättningarna för en ändrad markanvändning med den inriktningen.

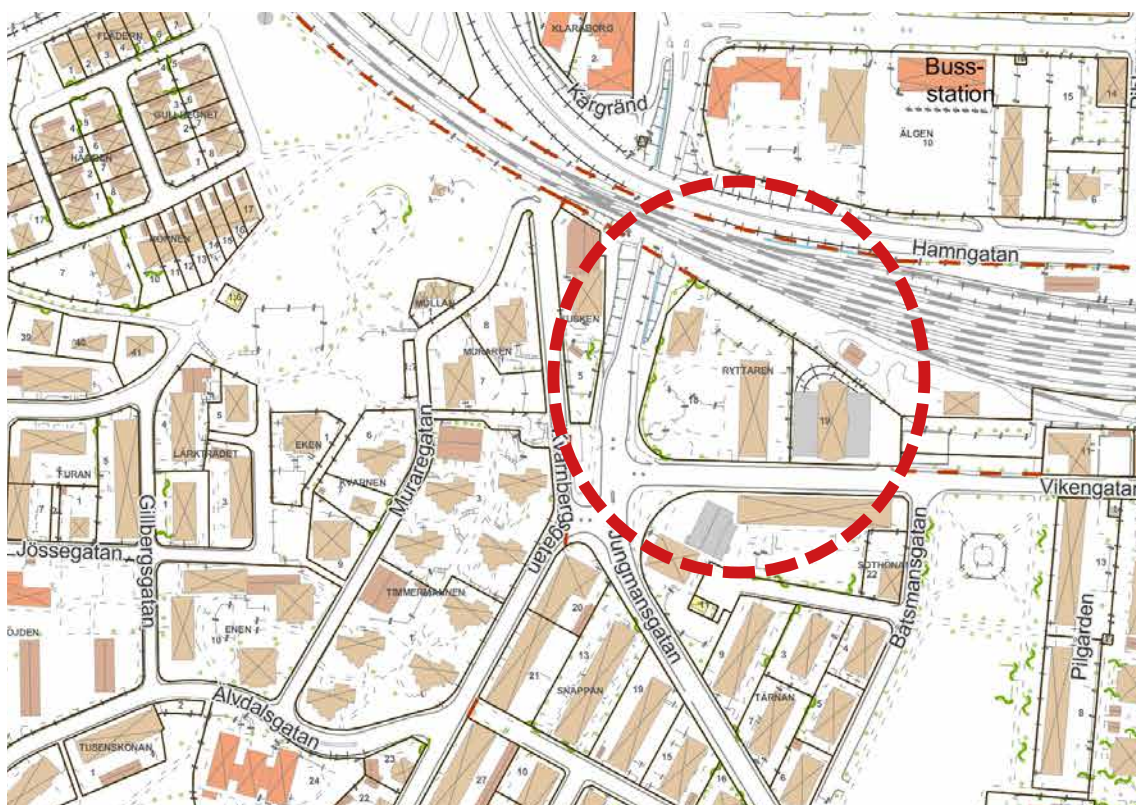
### Gällande planer

För området finns gällande detaljplan för bostäder. Det aktuella området för ytterligare bostäder saknar byggrätt i gällande detaljplan (prickmark).

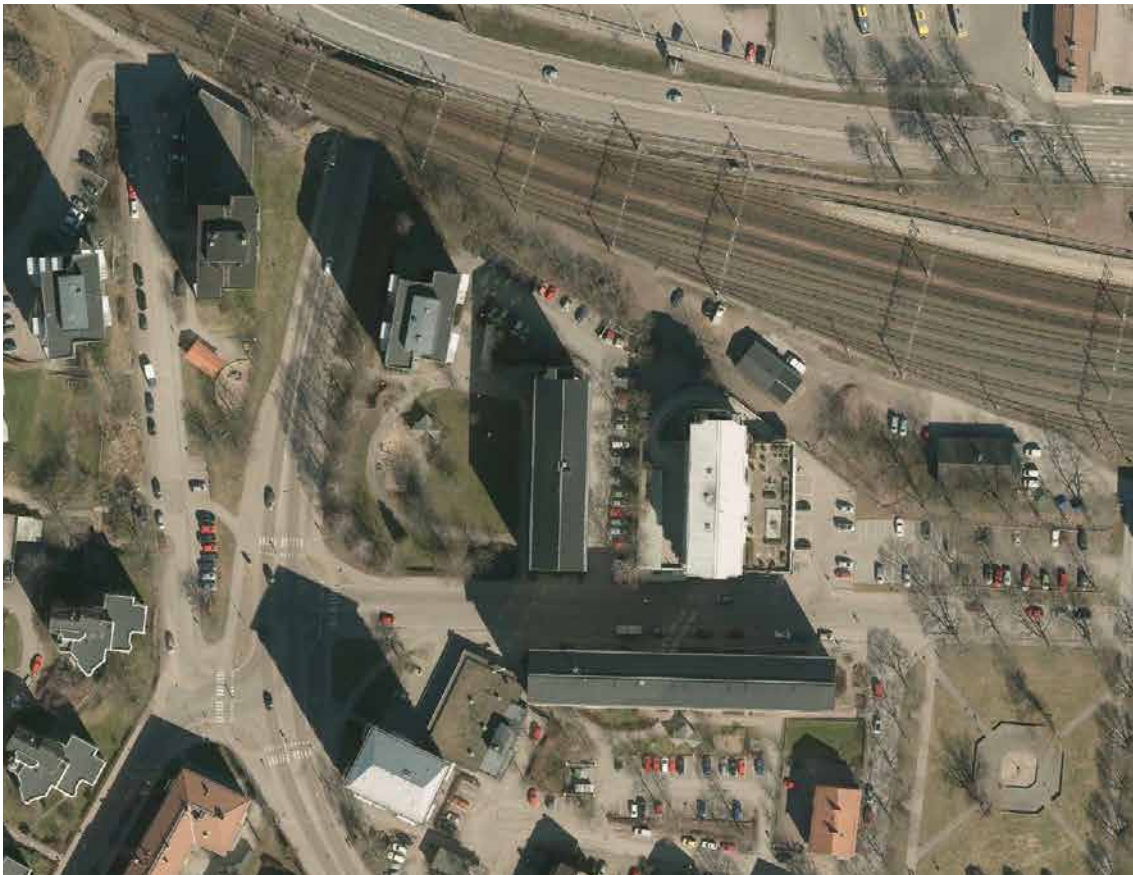
Förändringen bedöms var förenlig med Översiktsplanen.

### Nuvarande förhållanden

Fastigheten är idag bebyggd med två bostadshus uppförda kring 1960. Ett lamellhus om 7 våningar och ett punkthus om 10 våningar. Punkthuset har ett kulturhistoriskt värde och är markerat med rött i kulturmiljöprogrammet. Lamellhuset är kraftigt förändrat under nittio-talet. Gården är omsorgsfullt utformad med stora träd.



Aktuellt område



*Området sett från ovan.*

### **Bedömning**

Fastigheten ligger i Viken i ett centralt läge. Bebyggelsestrukturen är storskalig och luftig. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer det som möjligt att förtäta denna bebyggelsestruktur och vinna kvalitéer för stadsmiljön i området. Gården är idag grön och omsorgsfullt utformad och bör värnas vid förändringen av kvarteret. Ny byggnad bör placeras så nära gatan som möjligt för att värna gården.

Fastigheten ligger nära Sjömansgatan som har stora trafikmängder och därmed ger bullerstörningar. På norra sidan ligger Karlstad C som också ger upphov till bullerstörningar. Detta kan ge svårigheter att klara en tyst sida på ett bra sätt. Frågan måste utredas vidare i planarbetet och möjligheten att skärma buller mot spårområdet prövas.

### **Frågor att utreda**

- Stadsbildafrågor och utformningen av bebyggelsen
- Hur buller ska hanteras
- Dagvattenhantering och översvänningsfrågor

### **Förslag**

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ta fram detaljplan för området.

## **Planförfarande**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen kan antas av stadsbyggnadsnämnden då den saknar principiell betydelse..

Avgränsning och innehåll avgörs i planarbetet. Avgift för planarbetet regleras i avtal med sökande. Planavgiften för detaljplanen bedöms bli ca 400.000 kronor.

## **Tidplan**

Planarbetet bedöms kunna påbörjas 2 kv 2016 och kunna färdigställas 1 kv 2017.

---

Detta Plan-PM har sammanställts av stadsbyggnadsarkitekt Jonas Zetterberg den 26 februari 2016.