



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR BRYGGTORGET

inom Viken,
Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: 2017-04-28
Reviderad: 2017-11-28
Antagen: 2017-12-13, § 19
Laga kraft: 2018-05-15

1780K-21-P2018/08
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2014-26

SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådsskedet (24 maj-22 juni 2017) gavs möjlighet till insyn och påverkan avförslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden (13 oktober-3 november 2017) gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som fanns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs av stadsbyggnadsförvaltningen den 13 december 2017.

Överklagande: Antagandebeslutet överklagades och sändes till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslag överklagandet i dom 2018-04-23.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 15 maj 2018.

Handläggare:

Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Torbjörn Karlsson, Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Andreas Eliazon, Stadsbyggnadsförvaltningen

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan och riksintressen.
- 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.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Bakgrund

Bryggmagasin AB har begärt av stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen ändras så att permanenta paviljonger kan finnas på Bryggtorget.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att göra restaurangverksamheten på Bryggtorget permanent, samt att göra det möjligt att utveckla stråket längs vattnet.

Huvuddrag

Planförslaget innebär att en paviljong för restaurang får uppföras permanent på bryggan. Planförslaget innebär också att hamnpromenaden kan utvecklas med mer serveringar och bättre ytor för gående. Befintliga parkeringsplatser längs vattnet avvecklas och flyttas till andra parkeringsanläggningar i området.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är beläget i Tyggårdsviken centralt i Karlstad. Planområdet ligger intill Inre hamnen och gränsar till befintliga hamnmagasin i Tyggårdsviken och Inre hamnen. Befintliga hamnmagasin är under utveckling och innehåller idag kontor och restaurangverksamhet.



Inre hamnen

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ingår i det rörliga friluftsområdet, intresset skall beaktas i samband med exploatering eller ingrepp i miljön (4 kap 2 §). Stor del av Karlstads centrum ingår i detta intresse. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Översiktsplan

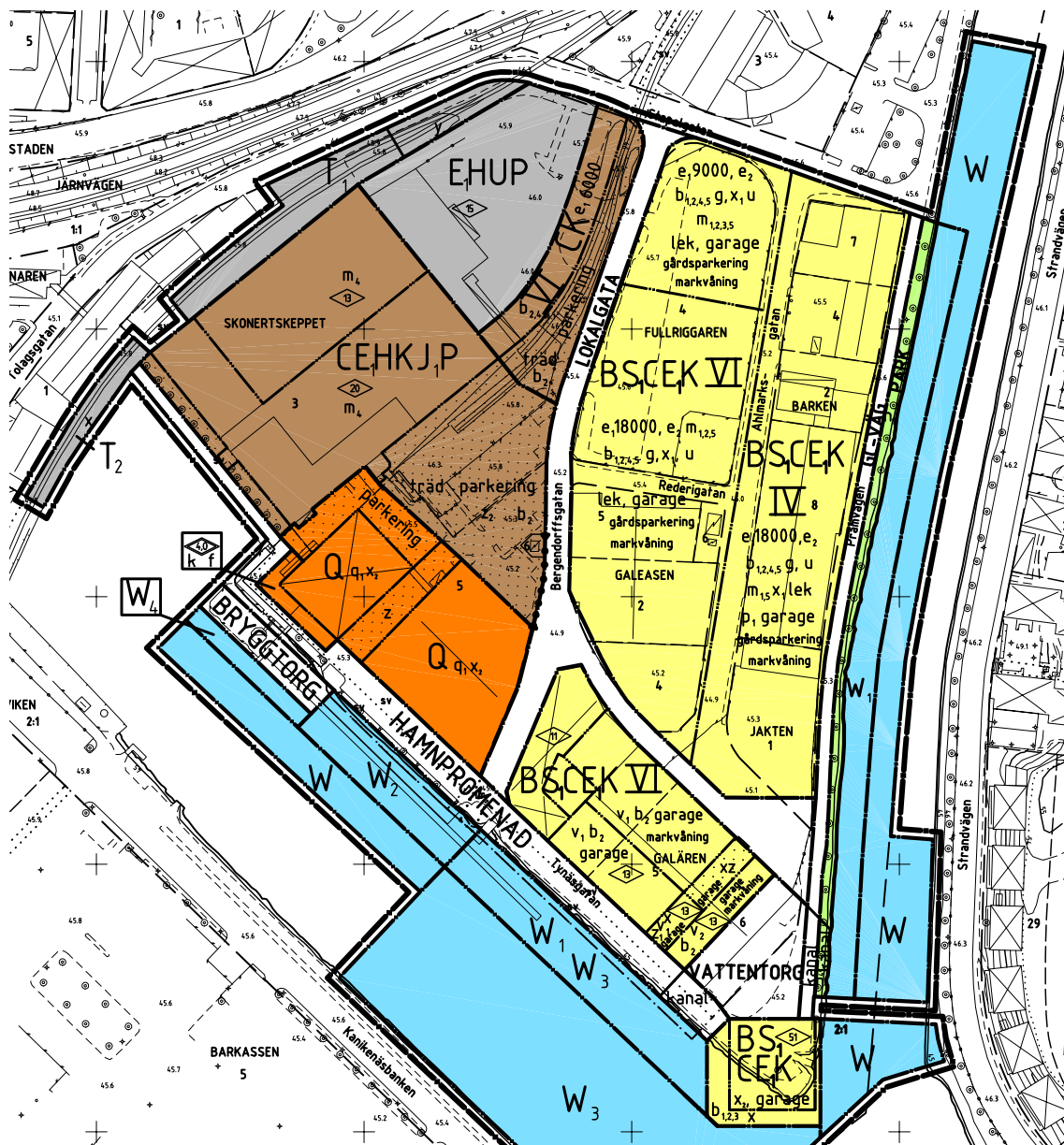
Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan, men bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Planarbetsprogram

Planarbetsprogrammet beskriver kommunens planläggningsverksamhet för de kommande åren. Detaljplanen för Bryggtorget har prioritet 2 enligt programmet för 2017-2018, vilket innebär att kommunen kommer arbeta med planförslaget under perioden.

Gällande detaljplan

För det aktuella planområdet gäller detaljplan för Tyggårdsviken, sedan 2009. Genomförandetiden har inte gått ut utan löper till 2018-09-03. Området är en liten del av en större detaljplan. Bryggtorget anges som allmän plats (BRYGGTORG) för gångtrafik, servering och publik verksamhet. Bryggtorget ska ge möjlighet till bl a en tydligt avgränsad servering. Genomförandetiden har inte gått ut för detaljplanen.



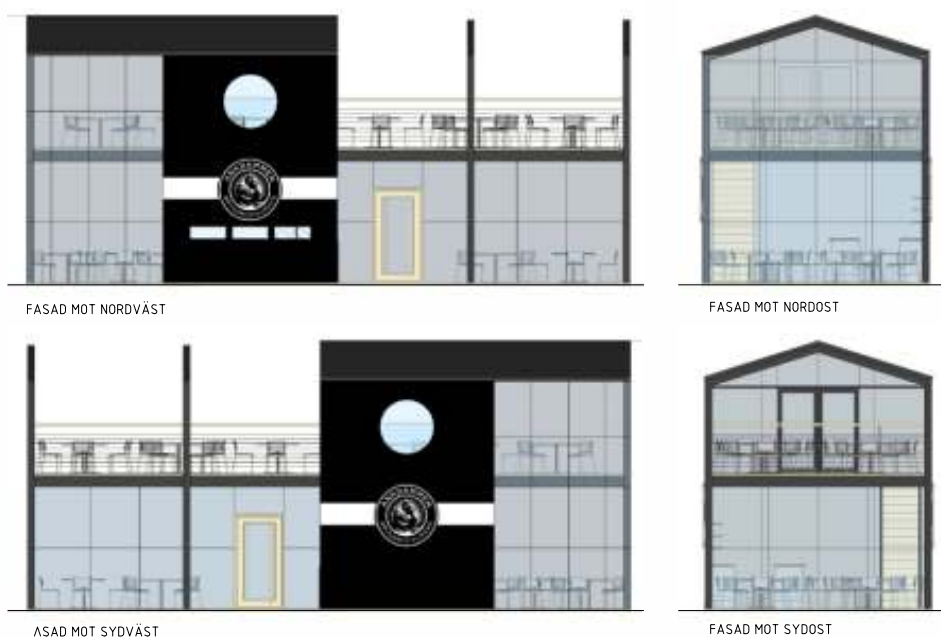
Gällande detaljplan från 2009.

Till den gällande detaljplanen hör ett karaktärsprogram. I karaktärsprogrammet beskrivs att bryggplatsen som redan då används till restaurangservering ska utvecklas till ett allmänt och mer publikt bryggstorg i trä, som står i kontrast till den nya stora kaj- och torgytan på andra sidan hamnbassängen. Bryggstorgets ska ha en tydlig koppling till vattnet och dess karaktär ska även återspeglas i hamnpromenaden. Uteserveringar och dylikt inom torgområdet uppmuntras, men ska lokaliseras och utformas på stadens villkor. Platsen får inte uppfattas som privatiserad utan ska vara allmänt tillgänglig för både vistelse och passage.

Strandskyddet är upphävt sedan tidigare, men återinträder automatiskt när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Strandskyddet är 100 meter från vattnet.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2015-06-17 § 18, att upprätta detaljplan för Bryggstorgets.



Skiss på föreslagen paviljong på Bryggatorget. (Mondo arkitekter)

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Marken inom planområdet är idag allmänplats och öppet vattenområde. Del av ytan används idag för uteserveringar.

Planförslag

Bryggan föreslås planläggas för centrumändamål för att göra det möjligt att bedriva restaurang och serveringsverksamhet mer permanent på platsen. Möjlighet att anordna uteservering längs med Skonertskeppet 5 föreslås också. Ett allmänt stråk benämnt, Hamnpromenad, bibehålls genom området, samt gällande reglering kring öppet vattenområde med rätt att anordna bryggor bibehålls.

Bebyggelse

Planområdet är idag inte bebyggt. Det finns anordningar för uteserveringar på Bryggatorget, samt några mindre bodar längs bryggan.

Planförslag

Inom aktuellt planområde föreslås möjlighet att bebygga Bryggatorget med byggnad för servering. Maximalt 50% av ytan får bebyggas upp till två våningar. Avsikten är att en paviljong för restaurangverksamhet ska kunna uppföras på Bryggatorget.

Längs Skonertskeppet 5:s fasad mot vattnet skapas möjlighet att anordna uteserveringar i ett plan.

Både paviljong på bryggatorget och uteservering längs magasinets fasad ska utformas som tydliga tillägg befintliga byggnader. Lätta byggnader med stora glaspartier ska eftersträvas.

Kring Galären 7 i östra delen av planområdet ges möjlighet att uppföra uteservering i anslutning till lokal i bottenvåning.



Skiss på föreslagen tillbyggnad på Hamnmagasinet. (Mondo arkitekter)

Markens utformning

Hamnpromenaden ska ges en omsorgsfull utformning med utgångspunkt i den gående människans behov. Miljön ska tåla angöring med biltrafik och vara framkomlig för räddningstjänstens fordon. Antalet parkeringsplatser kan minskas och mer utrymme för gående och cyklister skapas. Ett tydligt genomgående stråk föreslås längs hela hamnpromenaden. Närmast fasader finns möjlighet till uteserveringar och entrézoner. Mot vattnet bibehålls befintlig stenmur. Längs östra delen finns en zon för planteringar, angöringsparkering och mindre servicefunktioner som tex sophus kopplat till gästhamnen.

Kulturhistoriska värden

Inom planområdet finns ingen kulturhistorisk bebyggelse, men planområdet gränsar till värdefulla byggnader, bla Skonertskeppet 5 som är markerad som särskilt värdefull i kulturmiljöprogrammet. Se utdrag:

Den mest karaktärsskapande byggnaden i Inre hamn är Magasin 2, i Skonertskeppet 5, som är byggt år 1941. Den är uppförd i rött tegel och har ett utbrett takfall med gaveln mot kajen. Den har vissa detaljer kvar som är karaktäristiska för hamnmagasin, t.ex. lasttraverser. Byggnaden är välbevarad och starkt miljöskapande för området. Bebyggelsemiljön vid Inre hamns norra kaj har ett lokalhistoriskt värde då den berättar om den hamnverksamhet

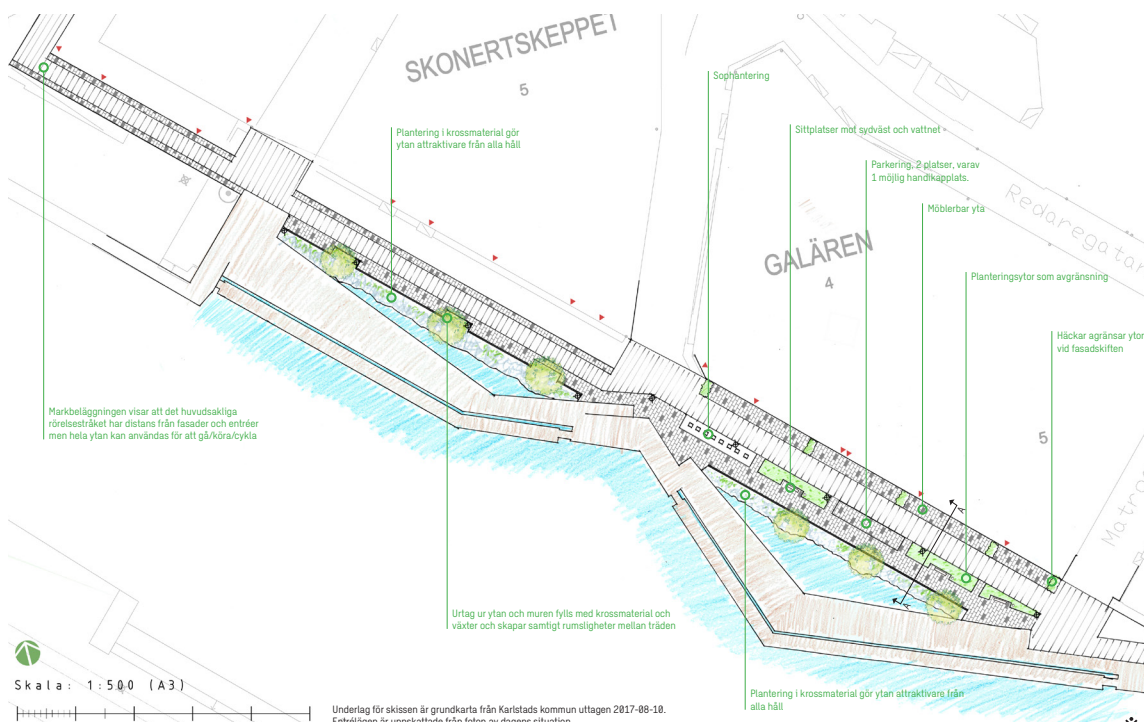


Illustration av hamnpromenaden (SWECO)

som pågått här och att Inre hamn var en mycket viktig hamn för Karlstads näringsliv. Orsaken till Karlstads lokalisering var vattenläget och hamnverksamheten alltid har varit viktig för staden. Den successiva flyttningen av hamnen från centrum och längre ut i Inre- och Yttre hamn visar hur Karlstad som stad har växt fram. Magasinsbyggnaderna vid Inre hamn blir så en symbol för en viktig historisk verksamhet i Karlstad och ger området kontinuitet vid framtida bebyggelse. Vissa av byggnaderna är mycket miljöskapande och ger området en egen identitet.

Planförslag

Planförslaget gör det möjligt att utveckla hamnstråket mot ett mer folkliv. En del i det är att till skapa uteserveringar för planerade och befintliga restauranger. På Skonertskeppet 5 ges möjlighet att anordna serveringar mot kajen. Utformningen av dessa ska ske i samklang med bakomliggande värdefull bebyggelse. Det kan tex ske genom en glasad tillbyggnad med stomme i svart stål.

Strandskydd

I planområdet är strandskyddet upphävt. Plan föreslår att strandskyddet fortsatt är upphävt då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Hamnpromenade längs vattnet ska vara tillgänglig i första hand för gående. Cyklar kan ta sig fram men området bör inte skyltas som cykelstråk. Passagen i den inre delen av hamnbassängen bedöms inte vara lämplig för snabb cykeltrafik. Renodlade cykelstråk finns istället länga Pråmkanalen och järnvägen. Det ska också vara möjligt att röra sig längs vattenlinjen förbi planområdet längs de bryggor som möter vattnet. Det finns möjlighet i gällande detaljplan att uppföra gång- och cykelbro över Inre hamnen, den skulle kunna bidra till snabbare cykelförbindelse förbi området.

Hamnpromenden innehåller många målpunkter varför bra cykelparkeringar behöver anordnas i området.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angörs via Tullhusgatan. Hamnpromenden är idag delvis öppen för biltrafik och delar av området används för parkering.

Planförslag

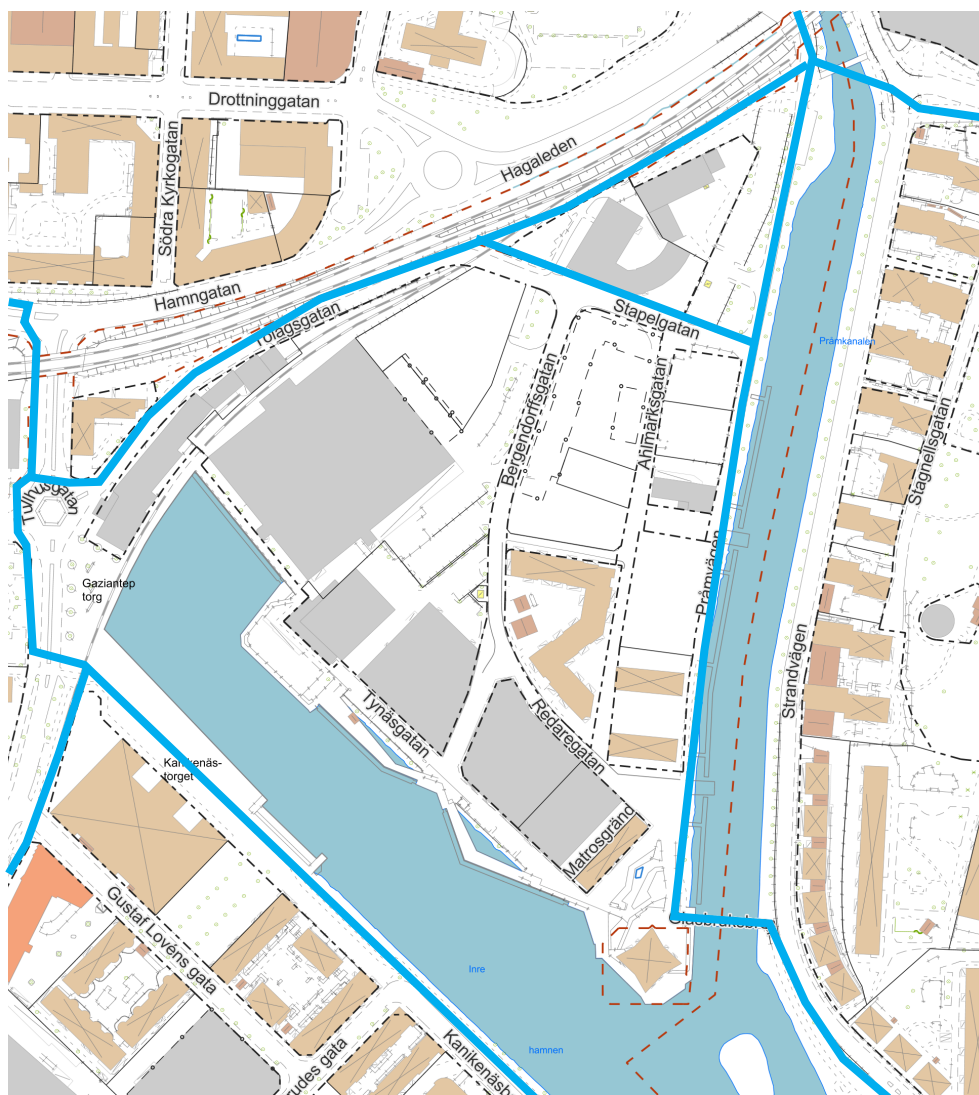
Hamnpromenden ska vara framkomlig för biltrafik för angöring. Möjlighet till handikapparkering och korttidsparkering ska fortsatt finnas på hamnpromenaden. Gällande detaljplan medger att en bro kan uppföras över Inre hamnen om den inte påverkar sjöfarten negativt. Den möjligheten bibehålls i även i detta planförslag.

Parkering

Hamnpromenaden används idag för parkering. Det finns ca 30 platser idag.

Planförslag

Parkeringsplatser längs kajpromenden ska avvecklas och ersättas av parkeringsplatser i annat läge i området. Företrädesvis i befintliga eller planerade parkeringsanläggningar. Parkeringsplatser för handikappade och för angöring kan forstätt behövas finnas på hamnpromenaden.



Cykelstråk i det övergripande cykelnätet kring Tygårdsviken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Föreslagna kompletteringar bedöms kunna försörjas via befintliga fastigheters VA-anslutningar.

Dagvatten

Dagvatten avleds mot Inre Hamnen.

Avfall

Avfallshanteringen hanteras via angränsande fastigheter.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Föreslagen bebyggelse bedöms inte var känslig för översvämning. Vattnet kring Inre hamnen kan vid extrema situationer skyddas genom sluss i Prämkanlen och ett skydd vid inloppet till Inre hamnen.

Brand

Hamnpromenaden ska vara framkomlig för räddningstjänstens fordon.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta avtal om markförvarv
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen.

Avtal behöver upprättas mellan exploatör och Karlstads kommun för överlåtelse av mark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen 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 fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplats.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplan kräver fastighetsbildning för att kunna genomföras.

Servitut behöver upprättas för att den yttre delen av bryggtorget ska vara allmänt tillgängligt.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov.

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Behovsbedömning

Behovsbedömning gjordes mars 2017. 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.

Sociala konsekvenser

Att ge förutsättningar för mer folkliv och aktiviteter längs hamnpromenaden bedöms som positivt för den upplevda tryggheten.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några konsekvenser för miljön.