



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR GLASBERGET 23

inom Herrhagen,
Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-12-P2019/05

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2016-244

Antagen: 2019-01-23, § 24

Laga kraft: 2019-02-18

SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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

Samråd: Under samrådsskedet (30 april - 28 maj 2018) gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden (11 oktober- 8 november 2018) gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som fanns tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadshuset och Karlstadsrummet i Bibliotekshuset.

Antagande: Planen antogs 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 vann laga kraft den 18 februari 2019.

Handläggare:

Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Natur- och parkenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Räddningstjänsten

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanens ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen redovisar detaljplanens syfte, förutsättningar, förslag och antagna konsekvenser vid genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling men är inte juridiskt bindande på samma sätt som plankartan med planbestämmelserna är. Denna planbeskrivning har är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med detaljplanen, 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 (**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.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Utredningar

- Översiktlig miljöteknisk undersökning, Glasberget 23, SWECO 2017-12-19.
- Geoteknisk utredning för grundläggning av ett nytt fler bostadshus, SWECO 2017-12-01.
- Bullerutredning, SWECO 2018-02-18.
- Solstudie 2017 10 17
- PM Miljöteknisk undersökning, Wilhem 2018 12 07

Bakgrund

Fastigheten är idag planlagd för bostäder och bebyggt med ett åtta våningar högt skivhus (Karlsgatan 3) innehållande hyresrätter. Inom fastigheten finns ingen ytterligare byggrätt och marken används för parkering och gård. Fastighetsägaren önskar få möjlighet att bygga ett nytt flerbostadshus på platsen, längs Karlsgatan.

Planens syfte

Syftet med förslaget till detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ett nytt flerbostadshus genom att bygga vidare på Karlsgatans och Herrhagens typiska kvartersstruktur genom förtätning.

Huvuddrag

Föreslagen detaljplan möjliggör för ett nytt flerbostadshus i fyra våningar med möjlighet att inreda ytterligare en våning på vinden. Byggnadens östra fasad placeras i direkt anslutning till Karlsgatan, i linje med befintlig byggnad strax norr om planområdet.

Plandata

Planområdets area är cirka 5200 kvm stort. Planområdet ägs i sin helhet av Willhem.

Miljöbedömning

Om genomförandet av en plan (detaljplan eller planprogram) kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska redovisningen av miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer miljöbalken 6 kap. 12-13 § första stycket (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §).

Behovsbedömning

För att ta reda på om den aktuella detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts i samråd med länsstyrelsen (2017-03-15). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (5 kap 18§). En miljöbedömning enligt Miljöbalkens 6 kap. 11, 16-18 § behöver därför inte upprättas och konsekvenserna av planens genomförande kan beskrivas i denna planbeskrivning (se avsnittet Konsekvenser av planens genomförande). Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Avvägningar mot Miljöbalken

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Detaljplanen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen

Planområdet ingår i det rörliga friluftsområdet, intresset ska beaktas i samband med exploatering eller ingrepp i miljön (4 kap 2 §). Stor del av Karlstads centrum ingår i detta intresse. Planen bedöms inte påverka detta riksintresse negativt.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

Detaljplanen bedöms inte påverka dessa områden.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föroreningar i sk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Det finns skydd enligt 7 kap MB inom eller i närheten av planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen då hela Herrhagen är utpekad som förtätningsområde.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är ifrån 1967 och anger markanvändning för bostäder inom aktuellt planområde. Dock medger detaljplanen ingen ytterligare byggrätt utöver den för befintligt hus på fastigheten.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2016-11-16 (§ 18) att upprätta förslag till detaljplan.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Området är idag detaljplanlagt för bostäder och på fastigheten och aktuellt område används marken bland annat för parkering och gemensam utegård.

Planförslag

Planförslaget innebär ingen förändring avseende markanvändning **(B)**. Bostäder där centrumfunktioner medges i bottenvåning. Med centrum avses mindre butik, restaurang, kontor eller liknande.

Stadsbild

Planområdet ligger i den sydvästra delen av Herrhagen, som är ett stort bostadsområde med cirka 6000 invånare. Här finns en stor variation av bebyggelsen, med olika sorters boendeformer från olika tidsepoker samt god service. Än idag karaktäriseras området av den rutnätsplan som togs fram då Herrhagen stadsplanerades för första gången 1898, med slutna kvarter och husfasader direkt mot gata.

I Herrhagens sydvästra del, på Glasberget, har det tidigare legat ett glasbruk men som sedan 70-talet är bebyggt med flerbostadshus i skivhusform. De tre husen är tidstypiskt för de så kallade rekordåren under sent 1960-tal. Både material, byggteknik och gestaltning visar på estetiska ideal och produktionsförhållanden under denna epok och byggnaderna utgör tillsammans en ”hus i park”-miljö. Markplanering med bland annat lekplats, trafikseparering med underjordiskt garage och det sätt som byggnaderna är placerade, parallellt ställda mot varandra i nord/sydlig riktning är exempel på byggnadsideal under 1960-talet.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett nytt hus tillförs som anknyter till Herrhagens historiska planmönster på liknande sätt som angränsande byggnad på Glasberget 22. Byggnaden bidrar till att skapa en välmarkerad gatumiljö med en mer mänsklig skala än de omgivande skivhusen.



Planområdet sett från söder

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett åtta våningar högt skivhus, som är ett av de tre skivhusen som byggdes på Glasberget år 1970. Byggnaden, som består av cirka 100 bostäder, har tre trapphus och fasaderna är klädda i betongelement med yta av framblästrad ljus småsten. Den östra fasaden har tre vertikala band bestående av mörka fasadelement med låga fönster i överkant. Den västra fasaden artikuleras av utanpåliggande balkonger med brunröda fronter i profilerad plåt och väggar av betongskivor. Gavlarna har en fönsteraxel med brunröda fönsterbröstningar. Byggnaden, precis som skivhusen inom Glasberget 19 och 24, är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram som byggnader med ett visst kulturhistoriskt värde.

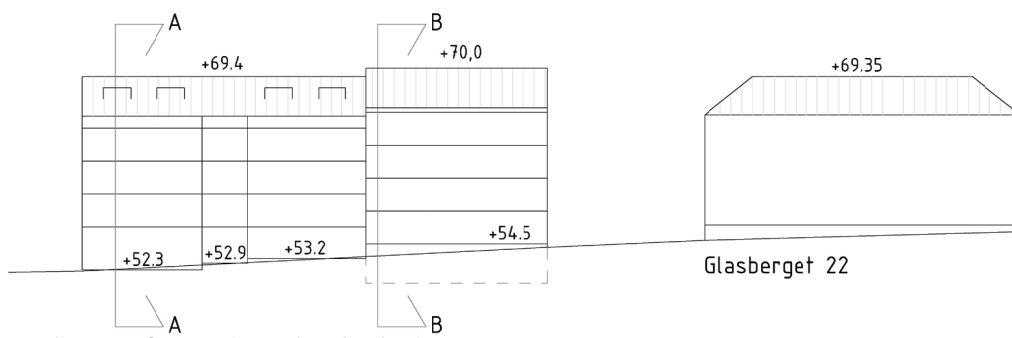
Strax norr om planområdet, inom Glasberget 22 (Karlsgatan 13), ligger ett flerbostadshus i tre våningar i direkt anslutning mot gatan. Huset är bebyggt 1943, består av två trapphus och har fasader av puts.

Planförslag

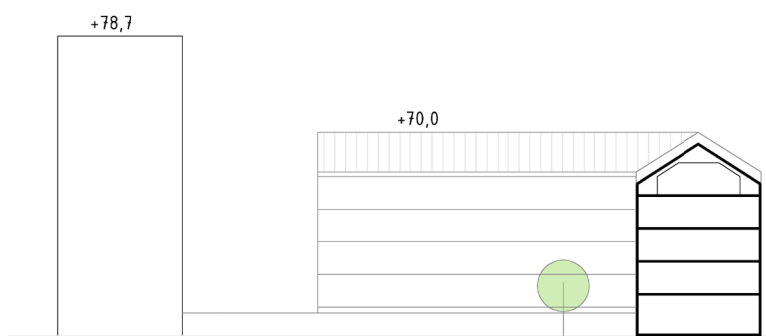
Planförslaget innebär byggrätt för ett nytt hus som placeras i fastighetsgräns mot Karlsgatan. Byggnaden får uppföras till fyra våningar mot gatan. Byggnadens tak får luta maximalt 30 graders. Utöver föreskrivet antal våningar får vind inredas.



Volymskiss från Karlagatan (Mondo arkitekter)



Fasad mot Karlagatan (Mondo arkitekter)



Gården från söder (Mondo arkitekter)

Markens utformning

Marknivåer inom planområdet ligger inom ett spann av +54,7 (norr) och +52,2 (söder), vilket ger en lätt sluttning i sydlig riktning i områdets östra delar (närmast Karlagatan). I övrigt är marken relativt plan och är till cirka 50% hårdgjort.

Planförslag

En grön gård ordnas i söder om det föreslagna huset. På gården bör ordnas möjlighet till lek och utevistelse.

Grönytor och växtlighet

En stor del av planområdet består av gårdsyta med gräsmatta och träd. Parkeringen omringas av två rader träd.

Planförslag

Träden närmast gatan kan behöva tas ner för att planen ska kunna genomföras. För att kunna avverka dessa träd bedömer Länsstyrelsen att det krävs dispens från biotopskyddet. Träden närmast gatan bedöms må sämre än trädraden på insidan av parkeringen. Den inre raden av träd har därför prioriteras vad gäller bevarande i planarbetet. Dessa träd ges också ett skydd i detaljplanen. Inom dessa områden utökas lovplikten till att också omfatta träd. Ett träd närmast gatan kan bevaras, det ges ett skydd i detaljplanen då det bedöms ha ett stort värde för stadsbilden. Dessa åtgärder bidrar till att kompensera för ett eventuellt nedtagande av träden närmast gatan.

I tomtgräns öster om Glasberget 22 ska trädplantering och grönska anordnas så att parkeringsytorna ramar in.

Närhet till grönområde

Enligt kommunens miljö- och klimatstrategi ska alla invånare i Karlstad ha tillgång till ett mindre grönområde inom 100 meters avstånd, större grönområde inom 300 meters avstånd och ett närströvområde inom 30 minuters promenadavstånd (ca 2,5 km). Eftersom kvartersparken Vasalunden angränsar till planområdet uppfylls målen för närhet till grönområde. Närmaste närströvområde är Mariebergsskogen och ligger cirka 2,3 km från planområdet.

Gator, trafik & parkering

Kollektivtrafik

Med anledning av det centrala läget har planområdet mycket god tillgång till kollektivtrafik. En stadsbusshållplats finns på Karlagatan, nära planområdet. Denna hållplats trafikeras av Karlstad-buss baslinje 8 samt centrumlinje 11. Tillgängligheten till regional trafik samt tåg är också god med anledning av närhet till centrum.

Gång- och cykeltrafik

Området nås enkelt både till fots eller med cykel. Inom Herrhagen finns det gott om trottoarer längs gatorna men i flera fall saknas cykelvägar, bland annat i direkt anslutning till planområdet.

Biltrafik och gatumiljö

Herrhagens vägnät ramar in kvartersstrukturen i sitt rutnät. Gatorna är relativt breda med kantstensparkering på de flesta gatorna. Längs Karlagatans södra del, intill planområdet, tillåts gatuparkering endast på den östra sidan. Gatans trafikeras i snitt av 2000 fordon/dag och hastighets-

begränsningen är 30 km/h, liksom inom hela Herrhagen. Inga förändringar av Karlagatan föreslås med anledning av planförslaget.

Parkering

På marken finns idag en ytparkering med 49 parkeringsplatser. Huvuddelen av parkeringen för befintligt hus är löst i parkeringsgarage under gård som rymmer 117 parkeringsplatser.

Planförslag

På ytan norr om nytt hus planeras för en parkering om 20 platser. Ytterligare en plats skapas i söder för handikapparkering.

Parkeringsbehov enligt norm för befintliga hus och nya hus beräknas till 148 platser. Sammantaget finns 138 platser i befintligt garage och illustrerade på mark. Några platser ytterligare kan anordnas på kvartermark alternativt kan reduktion av parkeringsbehovet prövas genom att tillämpa grön resplan.

Geotekniska förhållanden

Överst i området är det fyllnadsmassor av diverse slag men i huvudsak av silt, grus och sand även tegel mm finns i fyllnadsmassorna. Fyllnadsmassornas mäktighet varierar mellan 1 till 2 meter. Fyllnadsmassorna underlagras av en finkornig friktionsjord som är en blandning av sand och silt. Detta lager har en tjocklek på 1 till 2 meter. I västra delen av området underlagras den finkorniga friktionsjorden av en lösare lagrad friktionsjord. Det lösare lagrade friktionsjordens lagertjocklek bedöms till ca 1 meter. Den lösare lagrad friktionsjorden underlagras av en fast friktionsjord. I resterande delen av området underlagras den finkorniga friktionsjorden av en fast friktionsjord. Den fasta friktionsjorden har en mäktighet på ca 0,5 – 1 meter och underlagras sedan av berg. Berget nivå har bedömts med jordbergsondering och ligger på ca 2 – 2,4 meter under markytan. Bergets nivå sjunker ner mot Klarälven i söder och västerut. Fritt vatten återfanns i ett borrhål på djup 2,5 meter under markytan.

Planförslag

Planerad byggnation kan grundläggas som ytligt med en helstöv bottenplatta. Detta är under förutsättningen att mindre sättningar accepteras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är redan idag ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Nytt bostadshus kopplas till ledningsnätet.

Dagvatten

Planområdet är redan idag delvis hårdgjort och ingen betydande förändring till det sämre bedöms ske med ny bebyggelse. Det är dock viktigt att befintliga grönytor bevaras i största möjliga mån och att en utökning av hårdgjord mark analyseras för eventuell kompensation. I Karlagatan finns en dagvattenledning som har kapacitet för planområdet.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,1 meter över gatans nivå utan-

för fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningssnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvatten pumpas.

Avfall

De nya bostädernas avfallshantering löses via befintlig avfallstation inom fastigheten Glasberget 24. Ska ny avfallsstation anläggas är det viktigt att det blir lättillgängligt, är beläget i markplan (eller nedgrävda behållare) och placeras så att backning med sopbilar kan undvikas. Transportväg bör vara minst 3,5 m bred och ha en radie på 9 meter.

Energi

Planområdet ligger inom Karlstads Energi AB och Karlstads El- och stadsnät AB:s verksamhetsområde. Nytt bostadshus planeras anslutas till fjärrvärmenätet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger inte inom ett översvämningsdrabbat område.

Trafikbuller

Fasaden mot Karlavägen som utsätts för trafikbuller nivåer som ligger över riktvärdet för bostäder över 35 m². Detta innebär att vid beräkning av samtliga beräkningsunderlag krävs att minst hälften av bostadsrummen planeras så att de får tillgång till fasad där riktvärdena enligt bullerförordningen (4§ i SFS 2015:216) uppfylles. Samtliga beräkningsunderlag ger goda möjligheter för placering av gemensamma uteplatser i anslutning till eller på innergården där huskropparna ger skydd mot trafikbullret.

Planförslag

Bullernivåerna överstiger 60 dB(A) vid fasad vilket ställer krav på byggnadens utformning vad gäller möjlighet till genomgående lägenheter. Plankartan reglerar att ny bebyggelse ska utföras så att en ljuddämpad sida kan skapas.

Markföroreningar

I nu utförd undersökning på fastigheten Glasberget 23 har föroreningar med avseende på metaller, PAH:er, alifater samt aromater påträffats. Halter överskrider i flera av punkterna riktvärde för MKM, och i en punkt överskrider halterna även rekommenderade gränser för FA. Den förorening som påvisas i majoriteten av proverna är PAH-H. Inga föroreningar har påvisats i naturliga jordlager. Föroreningar bedöms härstamma ur avfall som använts för att fylla ut fastigheten med. Utfyllnad med jordmassor samt avfall medför ofta en heterogen fördelning av eventuella föroreningar, vilket analysresultaten också påvisar. Det är möjligt att påträffade föroreningar har sitt ursprung i den verksamhet som bedrivits inom tändsticksfabriken eller vid Herrhagens glasbruk, men förorening kan även härröra från verksamheter på andra platser.

Planförslag

Marken ska saneras innan ny byggnad kan uppföras. Bestämmelse införs som tydliggör att markföroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked för nybyggnad kan ges.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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).

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsregleringar behövs för planens genomförande.

Gällande tomtindelning upphävs inom planområdet.

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

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna.

VSD-ledningar

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

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

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

För att ta reda på om den aktuella detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts i samråd med länsstyrelsen (2017-03-15). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (5 kap 18§). En miljöbedömning enligt Miljöbalkens 6 kap. 11, 16-18 §) behöver därför inte upprättas och konsekvenserna av planens genomförande kan beskrivas i denna planbeskrivning (se avsnittet Konsekvenser av planens genomförande). Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Sociala konsekvenser

En parkeringsplats ersätts med ett bostadshus. Den nya byggnaden bedöms ge en känsla av ökad trygghet för dem som rör sig kring Karlagatan. Goda möjligheter finns att ordna lektyta på gården. Det är också nära skola och större allmänna lekplatser.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökonsekvenser

Planen föreslår nya bostäder via utökning av byggrätt inom ett område som är planlagt för bostäder i gällande detaljplan. Ny byggrätt föreslås placeras huvudsakligen på hårdgjord yta och delvis på gräsyta, vilket bedöms vara god hushållning med resurser eftersom ytan redan är i anspråktagen men lågt nyttjad. Placeringen bedöms även vara lämplig eftersom befintlig infrastruktur och samhällsservice kan nyttjas. Parkeringsytor, så kallade gråtor, är nästan alltid önskvärda att nyttja för bostadsförtätning så bostäder. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en trädrad längs gatan som bedöms omfattas av biotopskyddade, behöver avverkas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att titta på om ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse påverkas av föreslagen ny bebyggelse. Solstudien visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad.