



KARLSTADS KOMMUN

# DETALJPLAN FÖR KRUTET 1

inom Zakrisdal,  
Karlstads kommun, Värmlands län



## PLANBESKRIVNING

Antagen: 2023-11-15 § 206  
Laga kraft: 2023-12-12

**1780K-P2023/13**

Begränsat förfarande (PBL 2010:900)  
Boverkets föreskrifter BFS:2020:8  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Dnr SBN 2023-237

## PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



### **Denna plan handläggs med begränsat förfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.**

När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet. Undantaget är om förslaget ändras väsentligt, då krävs granskning innan beslut. Beslut om ändring sker vid antagande, efter att samrådsredogörelse upprättats och skickats till berörda. I denna planprocess ingår följande skeden:

**Samråd:** Under samrådsskedet gavs möjlighet till insyn och påverkan av planförslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Förslaget fanns tillgängligt på kommunens webbplats, i Samhällsbyggnadshuset och i Karlstadsrummet i Bibliotekshuset. Samråd genomfördes mellan 24 juli - 1 september 2023.

**Antagande:** Beslut om antagande av detaljplanen togs av stadsbyggnadsnämnden den 15 november 2023.

**Laga kraft:** Detaljplanen vann laga kraft den 12 december 2023.

### **Handläggare:**

Alexandru Panait, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

## DETALJPLANENS SYFTE

### Syfte

Syftet med detaljplan är att möjliggöra fastighetsreglering för Krutet 1. Planförslaget syftar även till att bekräfta befintligt utseende på platsen i ny detaljplan. Befintlig markanvändning avviker från gällande plan.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### Hela detaljplanen

På fastighet Krutet 1 har det noterats att mindre bodar och en pool har byggts på kommunal mark, söder om befintlig fastighetsgräns. Kommunen har i efterhand nått en överenskommelse med fastighetsägare om försäljning av ianspråktagen mark. Planområdet omfattar nuvarande fastighetsgräns som utökas åt söder med 175 kvm.

### Plandata

Detaljplanen omfattar fastighet Krutet 1 tillsammans med ianspråktagen kommunal mark mellan fastighetens södra gräns och gång- och cykelvägen söder om fastigheten.

- Fastigheten Krutet 1 omfattar i dagsläget 760 kvm. Planförslaget innebär att fastigheten utökas med 175 kvm.
- Planområdet omfattar ca. 940 kvm.



### Planens huvuddrag

Planarbetet ska möjliggöra fastighetsreglering för Krutet 1 utifrån överenskommelse om markköp mellan Karlstads kommun och fastighetsägare. Detaljplanen medför att det område som i gällande plan regleras som naturmark planläggs som kvartersmark till förmån för fastighetsägare att fortsatt ha kvar den exploatering som skett på kommunal mark.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dagen planen vinner laga kraft.

## Allmän plats

Detaljplanen medför att allmän platsmark reglerad som naturmark planläggs som kvartermark för bostadsändamål. I övrigt reglerar planförslaget ej allmän platsmark.

## Kvartermark

Planförslaget bekräftar befintlig användning och reglerar bostadsändamål för hela planområdet. Ett område prickmark begränsar placering av byggnadsverk mot västra och södra fastighetsgränsen. Två av tre befintliga bodar/förrådsbyggnader i södra delen av planområdet bekräftas i detaljplanen med korsmark, som möjliggör komplementbyggnader. Förrådsbyggnaden närmast fastighetsgränsen i väst är idag placerad i direktanslutning till staket samt allmän gångväg och bör flyttas 1.5 meter in mot tomten, till det område som är markerat med korsmark. Eftersom att befintliga bodar bekräftas i planförslaget, samt som tomten upplevs vara högexploaterad, släcks möjligheten att placera ytterliggare attefall och komplementbyggnader (enligt PBL 9 kap, bygglovsbefriade åtgärder) på prickmark genom bestämmelse om utökat lovplikt (a).

För att bekräfta våningsbestämmelse för kvarteret i gällande plan regleras höjden på byggnadsverk (h) i detta planförslag till högst två våningar. Högsta nockhöjd begränsas i samma bestämmelse till 7 meter. Eftersom planförslaget syftar till att möjliggöra fastighetsreglering och inte ändra förutsättningar för nybyggnation, bekräftas resterande bestämmelser om nyttjandegrad och utformning utifrån befintliga förhållande samt bestämmelse i gällande plan. Dessa är utformningsbestämmelse om att vindvåning ej får inredas (f), bestämmelse om högsta sammanhängande byggnadsyta för bostadshus (e<sub>1</sub>) och största tillåtna bruttoarea per uthus (e<sub>2</sub>). Även placering av byggnad (p<sub>1</sub>) respektive uthus (p<sub>2</sub>) regleras likt gällande plan till minst 3 meter, respektive 1.5 meter ifrån tomtgräns för att fortsatt bibehålla strukturen i kvarteret.

## Befintligt

Fastigheten Krutet 1 är idag med bebyggd med bl.a. ett bostadshus i ett plan med tillhörande garagebyggnad. Söder om befintlig fastighetsgräns har ett stycke kommunal mark på 175 kvm tagits i anspråk för en utomhuspool, staket och mindre förrådsbyggnader om ca. 10 kvm vardera. Den ianspråktagna marken gränsar till naturmark bestående av vegetation och diké. Söder om den går en kommunal gång- och cykelväg och sedan en allmän lekplats. I öst gränsar fastigheten till en mindre parti skog, klassad som tätortsnära skog. I norr möter fastighetsgränsen villabebyggelse och i väst en lokalgata.



Vy från väst över utomhuspool och förrådsbyggnader på kommunal mark.

## Ärendeinformation

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| Kommun:                  | Karlstads kommun                                    |
| Detaljplanens namn:      | Detaljplan för Krutet 1                             |
| Diarienummer:            | SBN/2022:237                                        |
| Beslutsprotokoll:        | Uppdrag för detaljplanen av SBN den 2022-10-19 §245 |
| Detaljplanen påbörjades: | 2023-04-28                                          |

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### Motiv till reglering

| Beteckning     | Bestämmelse                                                      | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B              | Bostäder.                                                        | Möjliggör bostadsändamål. Eftersom området är bebyggt med ett bostadshus bekräftar denna bestämmelse befintlig markanvändning.                                                                                                                                                          |
| h              | Högst två våningar tillåts, dock inte högre än 7 meter nockhöjd. | Syftar till att reglera höjden på bostadshus utifrån bestämmelse om högst två våningar i gällande plan för kvarteret.                                                                                                                                                                   |
| f              | Vind får ej inredas.                                             | Syftar till att styra antalet våningar som byggs. Bestämmelsen bekräftar reglering i gällande plan för området.                                                                                                                                                                         |
| p <sub>1</sub> | Byggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns.         | Syftar till att reglera placering av byggnad inom fastigheten. Bestämmelsen bekräftar reglering i gällande plan och utseende för området.                                                                                                                                               |
| p <sub>2</sub> | Uthus ska placeras minst 1.5 meter från fastighetsgräns.         | Bestämmelsen bekräftar reglering i gällande plan för området och syftar till att reglera placering av komplementbyggnader inom tomten.                                                                                                                                                  |
| e <sub>1</sub> | Största sammanhängande byggnadsyta för bostadshus är 155 kvm.    | Syftar till att bekräfta nyttjandegraden utifrån befintligt bostadshus. Bestämmelsen tillåter i planförslaget en större sammanhängande byggnadsyta än gällande plan. Detta då tidigare fastighetsägare blivit befriad bygglov för tillbyggnad som överskred gällande byggrätt med 10 %. |
| e <sub>2</sub> | Största bruttoarea är 40 kvm per uthus för huvudbyggnad.         | Syftar till att bekräfta bestämmelse om nyttjandegrad för komplementbyggnad inom området utifrån gällande detaljplan för kvarteret.                                                                                                                                                     |

| Beteckning                                                                        | Bestämmelse                                                                                                                                      | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a                                                                                 | Bygglov krävs även för åtgärder enligt PBL 9 kap 4 § första stycket 3, 4a-4d § samt 8 § första stycket 2a. ("attefallshus", 15 kvm tillbyggnad). | Med anledning av att befintliga komplementbyggnader bekräftas med korsmark, regleras område för prickmark med bestämmelse om utökad lovplikt för bygglovsbefriade attefallsåtgärder. Följande åtgärder prövas däremot mot bestämmelserna i planförslaget: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 kvadratmeter, så kallat "Attefallshus"</li> <li>• göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter bruttoarea</li> </ul> |
|  | Prickmark - Marken får inte förSES med byggnad.                                                                                                  | Syftar till att styra placering av byggnation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Korsmark - marken får endast förSES med komplementbyggnad. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad får vara 4,0 meter.                              | Syftar till att i planförslaget ge möjlighet för och bekräfta befintlig placering av förrådsbyggnader som idag står utanför fastighetsgränsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför att fastighet Krutet 1 utökas med ca. 175 kvm i sydlig riktning. En del av fastighet Zakrisdal 1:1 kommer därmed att regleras till Krutet 1. Kostnaden för fastighetsbildning och markförvärv erläggs av fastighetsägare till Krutet 1.

Krutet 1 är i privat ägo liksom övriga fastigheter i kvarteret.

### Tekniska frågor

#### Tekniska åtgärder

Fjärrvärme finns framdraget i gatan utanför fastighetsgräns, men ej anslutet till fastigheten.

Dag- och spillvattenledningar är anslutna till fastigheten.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomisk bedömning

Kostnader för exploatering och eventuella utredningar bekostas av fastighetsägaren.

#### Planavgift

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägare till Krutet 1.

Avtalet reglerar kostnader och ansvar inom ramen för planarbetet.

#### Drift vatten och avlopp

Anslutningsavgiften till dagvattenledningar regleras utifrån fastighetsarean. Planförslaget medför att anslutningsavgiften kommer att förändras.

## Organisatoriska frågor

### Genomförandeavtal

Avtal om fastighetsreglering ska vara undertecknat av Karlstads kommun och fastighetsägare till Krutet 1 innan planen tas upp för beslut om antagande.

### Tidplan

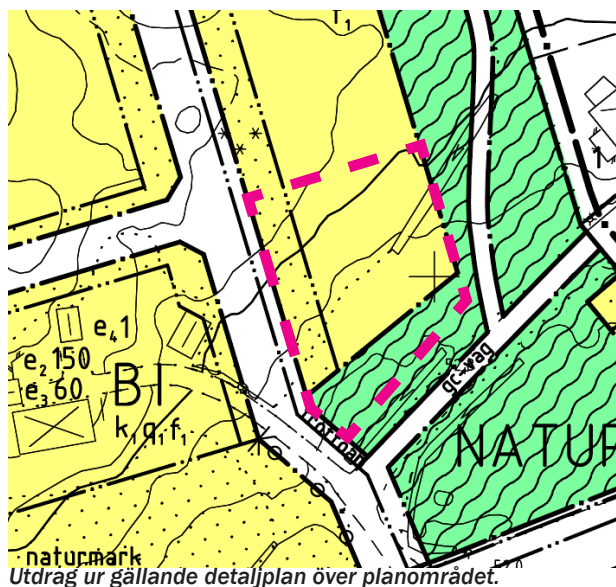
För detaljplanen gäller följande tidsplan:

|                |             |
|----------------|-------------|
| Plansamråd     | 3 kv. 2023  |
| Ev. granskning | 4 kv. 2023  |
| Antagande      | 4 kv. 2023. |

## PLANERINGSUNDERLAG

### Kommunala Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet (akt nr. 1780K-39-P2007/03) reglerar bostadsändamål och natur. Befintlig exploatering på platsen som innefattar förrådsbyggnader och utomhuspool har skett på planlagt naturmark och strider mot gällande plan.



### Grundkarta

Grundkarta har framställts av Lantmäterimyndigheten den 23 maj 2023.

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan (2012) är området utpekad som framtida stadsutvecklingsområde. Planförslaget syftar till att möjliggöra fastighetsreglering och anses vara förenlig med gällande översiktsplan.

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekräftar befintligt utseende av området i ny detaljplan.

## **Utredningar**

### **Barnkonsekvensanalys**

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197). Det innebär att:

- Alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Planförslaget bedöms inte påverka barnkonventionens bestämmelser.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

Planförslaget medför att en yta kommunal mark på 175 kvm, som i gällande plan för området regleras som naturmark, planläggs som kvartersmark. Planförslaget bekräftar därmed befintlig utseende av området i ny detaljplan. Fastighetsägare till Krutet 1 har nått en överenskommelse med Karlstads kommun om köp av berörd markyta. I samband med att planförslaget vinner laga kraft justeras den nya fastighetsgränsen i sydlig riktning enligt planområdesgränsen, och hamnar en meter utanför befintligt staket. Detta för att fastighetsägare ska ha möjlighet att sköta sin tomt. Planförslaget förutsätter att förrådsbyggnaden som möter fastighetsgränsen och allmän platsmark i väst flyttas 1.5 meter in mot fastigheten, till område som reglerar möjlighet för komplementbyggnader.

Resterande kommunal mark mellan planområdesgränsen i syd och gång- och cykelvägen exkluderas från planen och skall fortsatt regleras som naturmark enligt gällande detaljplan. Ytan innefattar ett dike som avleder dagvatten via ledningssystem till Zakrisdal dagvattenmagasin, och är därför av vikt för dagvattenhanteringen inom området.

## **Riksintressen**

Planförslaget påverkar inte riksintressen.

## **Miljökvalitetsnormer**

Planförslaget medför inte någon påverka på miljökvalitetsnormer.

## **Dagvatten**

Dagvatten inom fastigheten avleds till daggvattenledning i gatan i väst och sedan till Zakrisdals daggvattenmagasin.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Risk för översvämning**

Planområdet ligger idag cirka 55 meter över havet (RH 2000). Planområdet ligger utanför riskområde utifrån beräknat högsta flöde (1000-års nivå) för Väneren och Klarälven och omfattas inte av översvämningsrisk.

## **Geotekniska förhållanden**

Marken inom området består av urberg. Planområdet är redan bebyggt och ingen ytterligare byggnation planeras.

## **KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### **Grönområde**

Planförslaget medför att den ianspråktagna markremsan kommunalmark, som i gällande plan regleras som naturmark, planläggs som kvartersmark. Berörd yta har ianspråktagits i samband med huset byggdes tillsammans med övriga fastigheter på Storkullegatan, år 2010.

Planförslaget medför ej annan exploatering på befintliga grönområden.

### **Miljö**

Planförslaget bekräftar befintligt utseende på området och medför inte extra exploatering. Planförslaget bedöms inte innefatta negativa konsekvenser för miljön.

### **Trafik**

Utökning av fastigheten bedöms inte medföra konsekvenser för trafikanter och gående i området.

### **Annat**

Berörd markyta har ianspråktagits samtidigt som övriga området, efter att gällande plan vunnit laga kraft. Berörd ianspråktagen naturmark blir i och med planförslaget privatägd kvartersmark och kommer att utgå från kommunens skötselplan. Marken har hittills underhållits av fastighetsägare, planförslaget innebär därför ingen förändrad situationen jämfört med idag.



**KARLSTADS KOMMUN**

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,  
054-540 00 00, [stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se](mailto:stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se)