

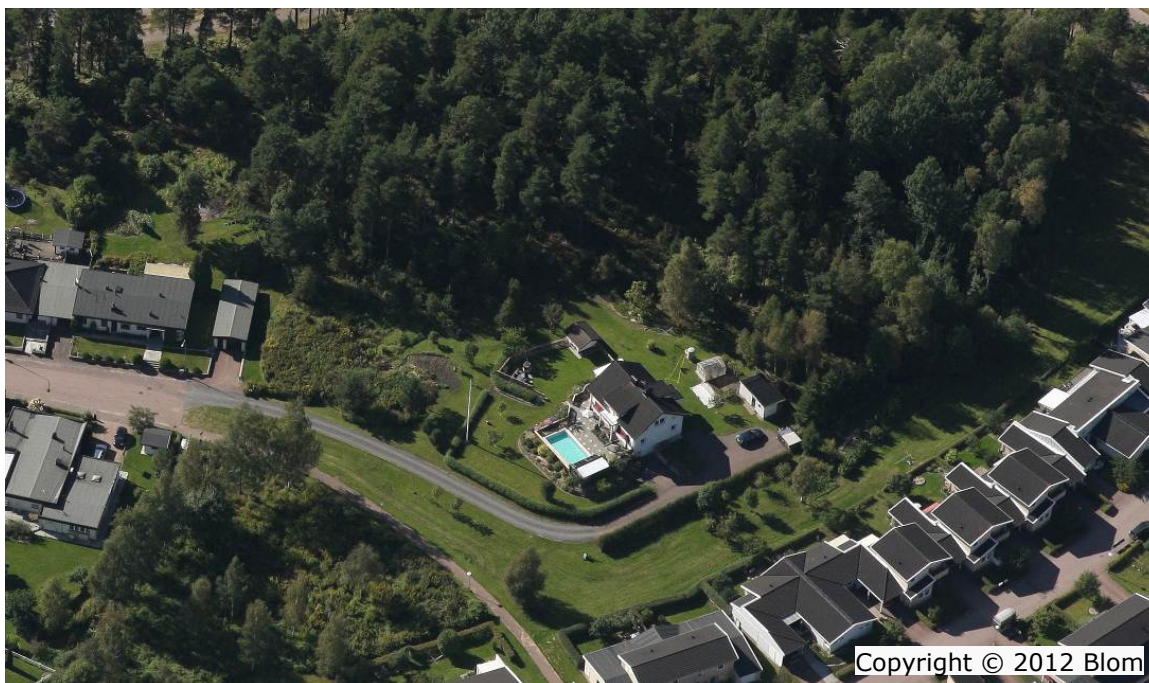


KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Del av kvarteret Trädlärkan

Inom Färjestad, Karlstads kommun, Värmlands län



**Antagen av stadsbyggnadsnämnden
2013-08-28, § 9**

Vunnit laga kraft 2013-09-27

Stadsbyggnadsförvaltningen

Arkiv nr 1780K-53-P2013/18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

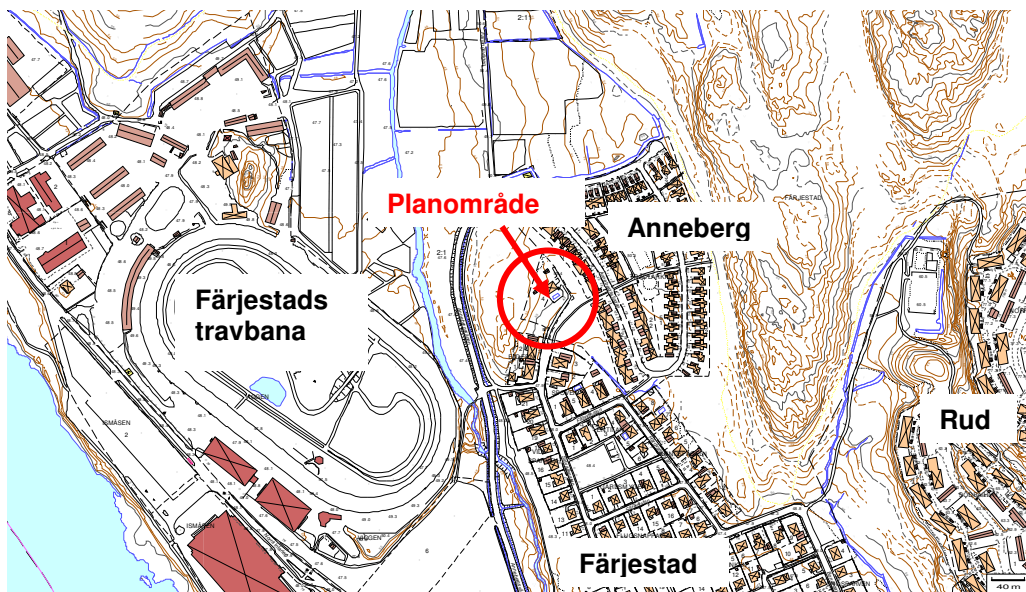
Inledning	3
Plandata	3
Planens syfte	3
Förutsättningar och förändringar	4
Gällande detaljplan	4
Bakgrund till planen	4
Mark och vegetation	4
Bebyggelse	4
Infrastruktur	5
Störningar, hälsa och säkerhet	5
Genomförande	5
Fastighetsreglering, fastighetsbildning	5
Ansvarsfördelning för genomförande	6
Kostnader och avgifter	6
Konsekvenser av planens genomförande	6
Behovsbedömning	6
Konsekvenser avseende naturmark	6
Konsekvenser relaterat till kommunens strategiska plan	7
Sociala konsekvenser	7
Administrativa frågor	7
Genomförandetid	7
Planhandlingar	7
Medverkande tjänstemän	7

PLANBESKRIVNING

Inledning

Planbeskrivningen redovisar planens syfte och beskriver planens innebörd samt konsekvenser av dess genomförande. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Då planen endast i mycket ringa omfattning berör allmän platsmark (natur) och naturmarkens funktion som passage för allmänheten mot intilliggande skogsdunge säkerställs, upprättas den med enkelt planförfarande i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap 7 §.



Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Färjestad i Karlstads kommun, strax öster om Färjestads travbana, drygt 3 km norr om Karlstads centrum. Området är knappt 3500 kvadratmeter stort.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra viss utökning samt delning av fastigheten Trädlärkan 4 och skapa byggrätt för ytterligare ett bostadshus.



*Planområdets ungefärliga avgränsning
Flygfoto från norr (Copyright Blom)*

Förutsättningar och förändringar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, detaljplan för Anneberg (arkivnr 1780K-53-P97/10), är från 1997 och anger för fastigheten Trädlärkan 4 bostadsändamål i två våningar samt naturmark på en del av fastigheten.

Bakgrund till planen

Ägaren till Trädlärkan 4 önskar utöka fastigheten något mot sydväst och dela den för att kunna uppföra ytterligare ett bostadshus på den avstyckade delen. Byggrätten inom fastigheten behöver därför utökas och det som idag är naturmark omvandlas till kvartersmark för bostadsändamål.

Mark och vegetation

Den del av planområdet som i gällande detaljplan är planlagt som naturmark består av hållmark med buskvegetation. Det angränsande skogspartiet består av skog med blandad trädvegetation med en stor andel tall på hållmark.

En del av den planlagda naturmarken, dels inom fastigheten Trädlärkan 4, och dels en remsa med 5 meters bredd sydväst om Trädlärkan 4 överförs till kvartersmark för bostadsändamål.

Inom planområdet finns ett litet markområde (ca 50 m²) som är del av Trädlärkan s:1 – ett samfällt markområde tillhörande fastigheterna Trädlärkan 1, 2, 3 och 5 (bostadsområdet Anneberg). Området är planlagt som ”prickad” bostadsmark, och det ingår också i en gemensamhetsanläggning Trädlärkan ga:1 som har bildats för gemensamma anläggningar för bostadsområdet. Området saknar helt betydelse för gemensamhetsanläggningen, men kan nyttjas av allmänheten som passage mellan Sidvallsgatan och naturområdet på kullen väster om Trädlärkan 4.

Det samfällda området ska förvärfvas och en del överförs till Trädlärkan 4, och resterande del till kommunens fastighet Färjestad 2:1. Den senare delen planläggs som naturmark (**NATUR**).

En tydlig avgränsning (staket eller motsvarande) (—●—) ska uppföras i gräns mellan kvartersmark och naturmark för att besökande ska känna att de inte går på privat tomtmark.

Bebyggelse

Befintliga byggnader

På fastigheten Trädlärkan 4 finns idag ett bostadshus uppfört i 1½ plan samt några mindre komplementbyggnader. Huvudbyggnaden är ett bostadshus som hörde till tidigare Annebergs handelsträdgård. Den är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i bebyggelseinventeringen från 1984.

Byggrätt

Byggrätten inom området omfattar hela fastigheten med undantag för en prickmarkzon (: : :) där byggnader inte får uppföras längs planområdets gräns. Prickmarkens bredd har anpassats till övrig bebyggelse längs Sidvallsgatan för att ge en någorlunda sammanhållen linje mot gatan/tillfarten. Även prickmarkzonen mot naturmarken i väster har anpassats till övriga fastigheter längs Sidvallsgatan.

Byggnader får uppföras i en våning (**I**) och användas för bostadsändamål (**B**). Souterrängvåning får anordnas.

För att undvika att området för bostadsändamål delas i flera små fastigheter finns en bestämmelse (**e2**) att endast två fastigheter får finnas.

För att åstadkomma tillräckligt avstånd mellan byggnader för brandskydd får huvudbyggnad inte placeras närmare tomtgräns än 4 meter (**p₁**). Komplementbyggnad

ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns (**p**₂) för att möjliggöra underhåll utan att beträda grannfastighet.

Infrastruktur

Tillfart

Fastigheten Trädlärkan 4 har idag tillfart på kvartersmark från Sidvallsgatan. Detta förhållande består, och tillfarten får en bestämmelse **y** innebärande att den ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet. Planen reglerar inte till vilken fastighet tillfartsvägen ska höra.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i befintlig gc-väg i planområdets sydöstra del. För att skydda dessa ledningar bör ledningsrätt skapas. Området har tagits med i planen och ges bestämmelsen **u** – marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Den tidigare detaljplanens bestämmelse att gc-vägen ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (**x**) utgår och ersätts med bestämmelsen **g** som bekräftar den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Befintlig byggnad är ansluten till det kommunala va-nätet. Tillkommande byggnad ska också anslutas till kommunens nät.

Dagvatten ska så långt möjligt tas om hand inom respektive fastighet. Dagvatten från området leds via befintlig ledning till Färjestadsbäcken.

Anslutning till fjärrvärme är möjlig då fjärrvärmeledning till Annebergsområdet passerar intill planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Störningar från travbanan

Avståndet från byggrättens sydvästra hörn till travovalens yttre kant är 155 meter. Planområdet är skyddat från störningar från travbanan genom det befintliga skogs-partiet (naturmark i gällande detaljplan, ägd av kommunen) som också topografiskt avgränsar området från travbanan (nivåskillnaden mellan kullens topp och byggrättens sydvästra hörn är ca 2 meter).

Avståndet, topografin och vegetationen bedöms vara tillräckligt skydd mot både ljus- och ljudstörningar från travverksamheten, samt mot påverkan från hästallergener.

Som ytterligare säkerhet för verksamheten på travbanan finns ett avtalsservitut beträffande hästhållning inskrivet i fastigheten Trädlärkan 4. Servitutet innebär att fastigheten Trädlärkan 4 inte kan ställa några krav på travbanan om olägenhet skulle uppstå på grund av hästhållning. I samband med delning av fastigheten bör servitutet också gälla den nybildade fastigheten.

Markföroreningar

Det utvidgade området för bostadsändamål har tidigare varit skogsmark. Det befintliga bostadshuset har hört till Annebergs handelsträdgård, men någon odling har inte bedrivits inom planområdet. Det finns inga skäl att anta att några markföroreningar finns inom området.

Övrigt

Ett ytterligare bostadshus genererar marginellt mer trafik och medför i sig inga störningar för närliggande bebyggelse.

Genomförande

Fastighetsreglering, fastighetsbildning

En 5 meter bred remsa naturmark regleras från Färjestad 2:1 till Trädlärkan 4.

Ägaren till Trädlärkan 4 förvärvar del av skifte 2 av den samfällda marken Trädlärkan s:1 av Trädlärkans samfällighetsförening. Resterande del av skiftet kan förvärfvas av kommunen och regleras till Färjestad 2:1 eller ligga kvar i samfällighetens ägo.

Befintlig gemensamhetsanläggning (GA:1) ska ändras så att den tas bort på skifte 2 av den samfällda marken Trädlärkan s:1.

Den utökade fastigheten Trädlärkan 4 kan delas till två bostadsfastigheter. Servitut för tillfart ska då bildas till förmån för den fastighet som tillfarten inte tillhör.

Befintligt "hästservitut" för Trädlärkan 4 ska även gälla den tillkommande fastigheten.

Ägaren till Trädlärkan 4 ansöker om och bekostar fastighetsregleringen.

Kommunen ansöker om och bekostar bildande av ledningsrätt för allmänna ledningar inom u-området.

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsreglering och fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Anslutningspunkt för vatten-, spillvatten- och dagvattenanslutning Försäljning av kommunal mark
Karlstads Energi AB	Anslutningspunkt för fjärrvärmeanslutning
Fastighetsägaren	Ansökan om och bekostande av fastighetsreglering, byggande inom kvartersmark

Kostnader och avgifter

Kostnader för fastighetsreglering och fastighetsbildning belastar ägaren till Trädlärkan 4.

Kostnad för bildande av ledningsrätt belastar kommunen.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Staket eller motsvarande ska anordnas i gräns mellan kvartersmark och naturmark. Ägaren av bostadsfastigheten ansvarar för och bekostar detta.

Avgift för bygglov ska erläggas enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Planavgift ska inte tas ut för byggande inom planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning

Genomförande av planen innebär ingen risk för betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Konsekvenser avseende naturmark

Knappt 900 m² planlagd naturmark överförs till kvartersmark för bostadsändamål. Stor del av marken ligger redan idag inom privat fastighet. Den är dock inte hävdad som tomtmark.

En ca 7 meter bred passage med naturmark kommer fortfarande att finnas kvar mellan planområdet och bebyggelsen i kvarteret Ejdern söder om planområdet, och förbinda de båda små skogsområdena på var sida av Sidvallsgatan med varandra.

Konsekvenser relaterat till kommunens strategiska plan

Planens konsekvenser beskrivs här i förhållande till mål och åtaganden i kommunens strategiska plan. Det målområde som främst är relevant är målområdet attraktiv stad, där ett delmål är att ha en god planberedskap för bostadsbyggande. Ytterligare en småhustomt i ett välbeläget område i staden får inga långtgående konsekvenser men är ändå positivt.

Sociala konsekvenser

Med planen möjliggörs den sökandes mål att åstadkomma ett generationsskifte på fastigheten, och att ändå kunna bo kvar i området.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen bestäms till femton (15) år från det datum den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har en fastighetsägare rätt att bygga i enlighet med planen och planen 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).

Planhandlingar

Planen består av en plankarta med planbestämmelser och denna planbeskrivning.

Medverkande tjänstemän

Planen har handlagts på stadsbyggnadsförvaltningen av stadsbyggnadsarkitekt Kerstin Berg.

Karlstad den 8 juli 2013

Kerstin Berg
Stadsbyggnadsarkitekt