

Detaljplan för

Kv Fenix 12

inom Sundsta, Karlstads kommun, Värmlands län



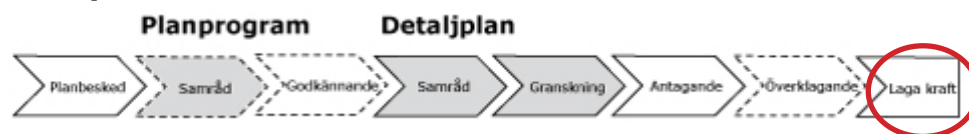
1780K-51-P2016/21

Upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen: 2015-11-17

Antagen av SBN: 2016-01-20, § 11

Vunnit laga kraft: 2016-11-15

Planprocessen



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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst tre veckor.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas 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 vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enl PBL 2010:900

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Handlingar	
Planens syfte	
Huvuddrag	
 Tidigare ställningstagande	 5
 Förutsättningar och planförslag	 5
Bakgrund	
Plandata	
Markanvändning	
Bebyggelse	
Gator och trafik	
Utemiljö	
Tekniska system	
Störningar, hälsa och säkerhet	
 Genomförande	 11
Ansvarsfördelning för genomförande	
Huvudmannaskap för allmän plats	
Fastighetsrättsliga åtgärder	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
 Konsekvenser av planförslaget	 12
Miljökonsekvenser	
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska konsekvenser	

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- 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. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Utredningar

- Trafikbulerutredning, SWECO, 2015-07-16
- Solstudie, Mondo arkitekter, 2015-06-26

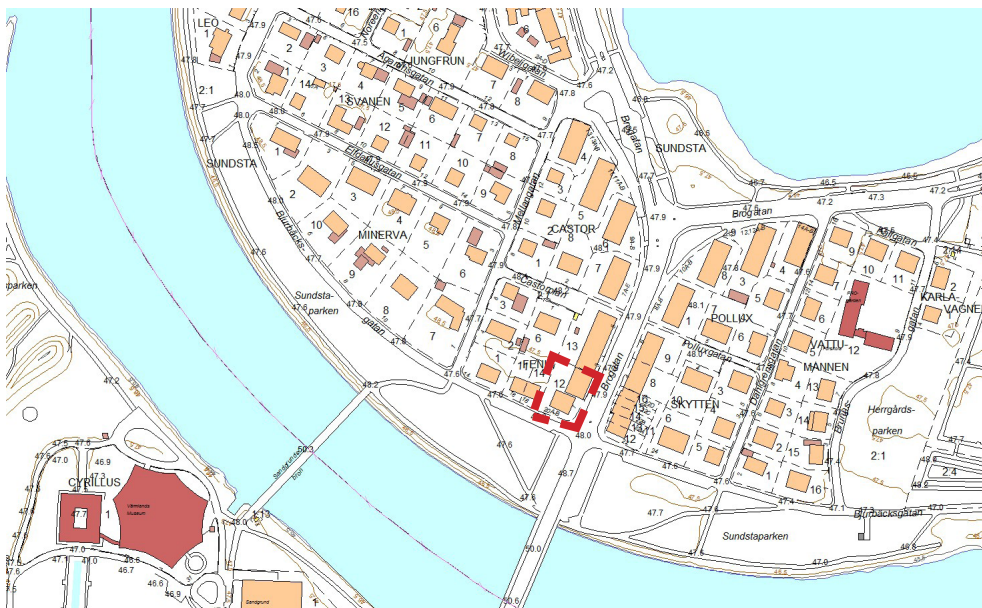
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra ett bostadshus i hörnet vid Brogatan och Bjurbäcksgatan.

Huvuddrag

Planområdet är beläget vid Brogatan i stadsdelen Sundsta. Planområdet utgör ett hörn i stadsdelen mot bron från Tingvallastaden. Platsen ligger i framträdande läge i mötet med Sundsta från centrala Karlstad och i ett framträdande läge intill Klarälven.

Detaljplanen ger möjlighet till bostadsbebyggelse om 5 våningar med möjlighet till handel i bottenvåning. I bottenplan får marken delvis överbyggas med parkeringsgarage med möjlighet till utevistelse på ovansidan.



Planområdets läge i Karlstad

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till Klarälven som är av riksintresse för naturvård. Detaljplanen bedöms inte påverka detta riksintressen negativt.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Strategiska planen

Planförslaget bedöms innebära ett tillskott av attraktiva bostäder i ett centralt läge.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är från 1954 och medger bostäder och handel i tre våningar.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2014 att Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Fenix 12 med inriktning mot bostäder. Omfattning och byggnadshöjd utreds i planarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 april 2015 att stadsbyggnadsförvaltningens uppdrag ändras så att inriktningen blir att ta fram detaljplan för bostäder anpassade till omgivande stadsbild.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Planområdet ligger på Sundsta där bron från Tingvallastaden landar. Planområdet utgör ett hörn i stadsbebyggelsen och är idag bebyggt med ett trevånings bostadshus uppfört 1957. Byggnaden har idag eftersatt underhåll och nuvarande ägare önskar riva huset och ersätta det med en ny byggnad för bostäder.

Plandata

Planområdet omfattar ca 1000 kvm.

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger på Sundsta där bron från Tingvallastaden landar. Planområdet omfattar fastigheten Fenix 12 och gränsar mot Brogatan i öster, Bjurbäcksgatan i söder och angränsande fastigheter i norr och väster.

Planområdet omges av villabebyggelse, parhus och mindre flerfamiljshus i två våningar. Längs Brogatan finns flerfamiljshus i tre våningar med lokaler för handel i bottenvåning.

Markanvändning

Inom planområdet föreslås en markanvändning för bostäder. Detaljplanen ger också byggrätt för centrumfunktioner i bottenvåningen.

Stadsbild

Stadsbilden i denna del av staden är balanserad och harmonisk med byggnader om två till tre våningar längs Brogatan som möts av villabebyggelse i bakomliggande kvarter. Miljön kring Brogatans möte med Sundstatjärn har ett stor kulturhistoriskt värde och uppvisar en väl sammanhållen stadsbild med typiskt funktionalistisk arkitektur. Även stranden och stadsdelens fasad mot Klarälven är sammanhållen och välbevarad. Båda dessa miljöer är utpekade i kulturmiljöprogrammet. Den aktuella fastigheten ingår dock inte i dessa miljöer.

En ny byggnad om 5 våningar, samt sockel och takvåning, på den föreslagna platsen kommer få ett framträdande läge i stadsbilden och bli synlig lokalt i stadsbilden kring korsningen Brogatan och Bjurbäcksgatan. Byggnaden placeras i ett flackt landskap där omgivande bebyggelse är lägre. Kvarterets hörn och brofäste kommer därmed markeras lokalt i stadsbilden.

Bebyggelse

Befintliga byggnader

Befintlig byggnad är i tre våningar med sadeltak, fasad av puts respektive rött tegel. Byggnaden är uppförd 1957 och har en blå markering i kulturmiljöprogrammet, dvs byggnad som har ett visst värde eller är ett bra exempel på god arkitektur. Byggnaden har ursprungligen använts som kontor men är idag ombyggd till bostäder.

Nya byggnader

En ny byggnad föreslås uppföras på fastigheten med 5 bostadsvåningar. I bottenvåning får centrumfunktioner och bostadskomplement anordnas. Mot gårdssidan kan även bostäder vara lämpligt. Byggnaden placeras i linje med angränsande bebyggelse längs Brogatan. Bottenvåningen mot Brogatan utformas med fönster och entréer. I hörnet mellan Brogatan och Bjurbäcksgatan får byggnaden kraga ut över allmänplats i de övre planen.

Byggnadens framträdande läge i staden ställer stora krav på en god gestaltning med omsorg om material och detaljer. Volymen delas upp i två huskroppar kring ett gemensamt trapphus. Detta bör framgå av byggnadens fasadutformning på ett tydligt sätt. På den södra byggnadskroppen kan ytterligare en takvåning, indragen från fasadliv anordnas.



Ny byggnad sett från Brogatan. (bilder: Mondo)



Ny byggnad sett från norr längs Brogatan. (bilder: Mondo)



Ny byggnads relation till angränsande fastigheter. (bilder: Mondo)



Ny byggnad sett från Bjurbäcksgatan. (bilder: Mondo)

Gator och trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Brogatan och Bjurbäcksgatan. Tillfart ska ske från Bjurbäcksgatan i fastighetens västra del. Bjurbäcksgatan är idag enkelriktad så att infart från Brogatan inte kan ske. Detta föreslås ändras så att enkelriktningen tas bort för att undvika onödig rundkörning i kvarteret och avlasta från trafik på Mellangatan. Korsningen bedöms klara gällande krav på fri sikt och trafiksäkerhet.

Hela parkeringsbehovet förutsätts kunna lösas under byggnaden i parkeringsgarage. Parkering dimensioneras i enlighet med gällande parkeringsnorm som anger 8 platser per 1000 kvm BTA. Tillfart sker via entréplan mot Bjurbäcksgatan.

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret omges av stadsgator med trottoarer för gående. Planområdet ligger centralt i staden med ett väl utvecklat nät för gång- och cykeltrafik i närhet till området.

Kollektivtrafik

Kvarteret är beläget centralt i Karlstad centrum med närhet till tåg, regionbussar och lokaltrafiken. Lokaltrafiken har en hållplats på Brogatan som trafikeras av flera linjer.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geologiska kartan består marken i planområdet av sand. De geotekniska förutsättningarna och val av grundläggning utreds i det fortsatta arbetet.

Utemiljö

Det kommer att finnas begränsade ytor på marknivå. Dessa kommer främst kunna nyttjas för angränsande bostäder. Fastigheten har nära till grönområden längs Klarälven och till Sandgrundsudden. Här finns också närmsta lekplats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA.

Dricksvatten

Beroende på husets höjd kan det krävas lokal tryckhöjningen av vattentrycket i byggnaden.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds idag via allmänna dagvattenledningar till Klarälven. Dagvattenledningarna har begränsad kapacitet varför dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor ska fördröjas med 50 % inom fastighet. En 50 % flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 70 m³ per hektar hårdgjord yta.

Fördröjningsmagasin kan vara öppna eller underjordiska, öppna magasin kan till exempel vara av typ svackdiken i gräsytor. Lämpligen avleds stuprörsvatten och vatten från hårdgjorda ytor till gräsytor och vidare via svackdiken till en strypt dagvattenbrunn. Man kan också anlägga så kallat ”grönt tak” med sedum som har en betydande magasineringseffekt.

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningssnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningssnivån ca 0,2m över markens nivå vid förbindelsepunkt för VA. Dräneringen ska ligga över denna dämningssnivå om dränvatten ska avledas med självfall från fastigheten. Hamnar dräneringen under denna nivå och att man inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brand

Kvarteret nås med räddningstjänstens fordon från omgivande gator. Åtkomst för räddningstjänst och utformning av brandskydd och utrymningsvägar blir fastlagda i kommande bygglov då byggnaden ska dimensioneras utifrån kraven i BBR.

Översvämning

Marken kring kvarteret ligger på ca +48. Planområdet bedöms inte vara utsatt vid risk för översvämning enligt de riktlinjer som finns i kommunens översvämningssprogram. Omgivande gator kan dock påverkas vilket försvårar åtkomsten till huset.

Byggnaden ska utformas så att tekniska installationer inte placeras under nivån +48,15. Eventuella källarvåningar och infarter till parkeringsgarage måste vid utformningen hantera risk för översvämning och höga grundvattennivåer.

Extremregn

Dagvattensystemen i våra städer är inte dimensionerade för att klara av att avleda extrem korttidsnederbörd utan denna typ av kraftiga regn måste avledas via markytan. Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytaavledas genom planområdet, mot allmän mark och vidare mot recipient. Höjdsättningen inom planområdet ska bland annat utgå från att extremregn ska kunna ytaavledas mot Bjurbäcksgatan och Klarälven.(generell bestämmelse).

Trafikbuller

Bebyggelsen påverkas av buller från omgivande gator. Bullerutredningen (SWECO, 2015-07-16) visar att flerbostadshuset blir utsatt för buller över riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 55 dB(A), vid gatufasaderna mot både Brogatan och Bjurbäcksgatan, men har en, till största del, tyst sida mot gården. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dB(A) utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida ska det kunna accepteras upp till 55 dB(A) vid fasad. Detta avsteg klaras på samtliga lägenheter. Samtliga balkonger får ljudnivåer under 70 dB(A) Delar av området är utsatt för maximal ljudnivå över 70 dB(A). Den maximala ljudnivån för de föreslagna husen är över 70 dB(A) på större delen av fasader mot Brogatan och Bjurbäcksgatan. Det är möjligt att bygga enligt de ritningar som föreslagits förutsatt att planlösningen utformas så att minst hälften av boningsrummen i samtliga lägenheter ges tillgång till tyst eller ljuddämpad sida, vilket på de annars bullerstörda sidorna uppnås genom de delvis inglasade balkongerna. Fasaden, inklusive fönster och eventuella fasadventiler, skall dimensioneras så att ljudreduktion av buller från vägtrafik blir minst 36 dB.

Planerad byggnad utformas så att gällande riktlinjer kan klaras. Det sker genom lägenheternas disposition av planlösning och genom byggnadens fasadutformning vad gäller placering av burspråk, balkonger och fönster. Balkonger mot Brogatan utförs med täta räcken och delvis inglasade. Bullerförordningen ska tillämpas vid bygglov. Bullerfrågor finns därför inte med som planbestämmelse på plankartan.

Luftkvalitet

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär någon risk för att miljökvälighetsnormer för luft överskrids eller påverkas på annat sätt påverkas. Planområdet omges av relativt öppen omgivning som är väl ventilerad och trafikmängderna är relativt begränsade.

Markföroreningar

Markföroreningar bedöms inte finnas på platsen.

Folkhälsa**Trygghet**

Bebyggelseförslaget bedöms inte påverka den upplevda tryggheten i området.

Jämställdhet

Läget i centrala Karlstad ger goda förutsättningar för ett liv med god tillgång till handel, service och kollektivtrafik. Närhet till centrum och service underlättar för alla att kunna ha ett fungerande liv oavsett kön, ålder och ekonomi.

Barnperspektiv

Planområdet omges av trafikerade gator. Vägen till skola och barnomsorg sker i den befintliga gatumiljön. Det går att ordna en mindre yta för lek på gården. I övrigt hänvisas till kommunala lekplatser tex i Musieparken.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Exploatörer	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

Det finns ingen allmänplats i planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplan ger möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning på del som kragar ut över gatumark.

För planområdet finns gällande fastighetsplan 1780K-295/1954 denna upphävs inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. VA-avgift tas ut efter gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Bebyggelsen förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar finns i Brogatan.

VSD-ledningar

Bebyggelsen ansluts till det kommunala dag-, spill- och dricksvattennätet som finns i omgivande gator. Dagvatten från tak bör fördröjas innan anslutning till det kommunala nätet.

Parkering

Parkering löses av fastighetsägaren inom den egna fastigheten för nya bostäder.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen 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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes 29 augusti 2014. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hus-hållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att inga aspekter särskilt ska behandlas.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär främst en påverkan på stadsbilden och kulturmiljön. En befintlig byggnad med ett visst arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde avses att rivas. Planförslaget innebär ett nytt hus som kommer att bli framträdande i den lokala stadsbilden.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet till fler små bostäder i centrala Karlstad vilket bedöms positivt för service och stadsliv.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning i Karlstads centrala delar med bostäder. I omgivningen finns mycket god kollektivtrafik och service. Det finns möjlighet att ansluta till befintliga tekniska system. Detaljplanen innebär en rationell och ekonomiskt fördelaktig komplettering av centrala Karlstad.