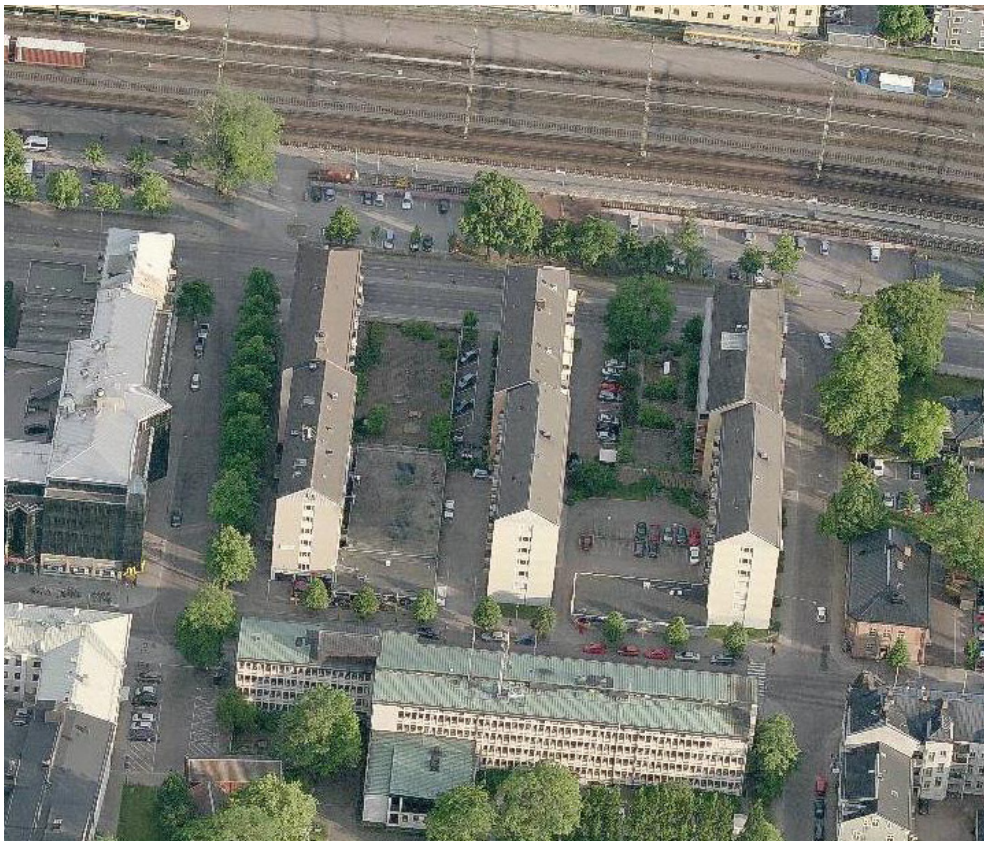


Detaljplan för

Kv Trätälja 10

inom Tingvallastaden, Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-01-P2015/11

Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen 2015-05-05, rev 2015 08 05

Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2015 08 26 §20

Laga kraft 2015-09-22

Arbetsgrupp

Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsförvaltningen

Ingemar Johansson, teknik- och fastighetsförvaltningen

Mats Bergström, miljökontoret.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsförvaltningen.

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 för kv Trätälja 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 (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. 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)
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande I

Utredningar

- Trätälja bullerberäkning, SWECO 2015-03-31
- Karlstad luftanalys, uppdaterad version, SWECO 2014-03-18

Planens syfte

Syftet med detaljplan är att pröva ny bostadsbebyggelse ovan befintligt gårdsbjälklag och anpassa detaljplanen till utseendet på befintliga byggnader.

Huvuddrag

Planområdet är centralt beläget i Karlstad och avgränsas av Drottninggatan i norr, Fredsgatan i öster och fastigheten Trätälja 6 i söder. Planförslaget medger att nya bostäder om ett plan kan uppföras ovan befintliga parkeringsgarage och att befintligt hus mot Drottninggatan kan byggas på med två bostadsvåningar.

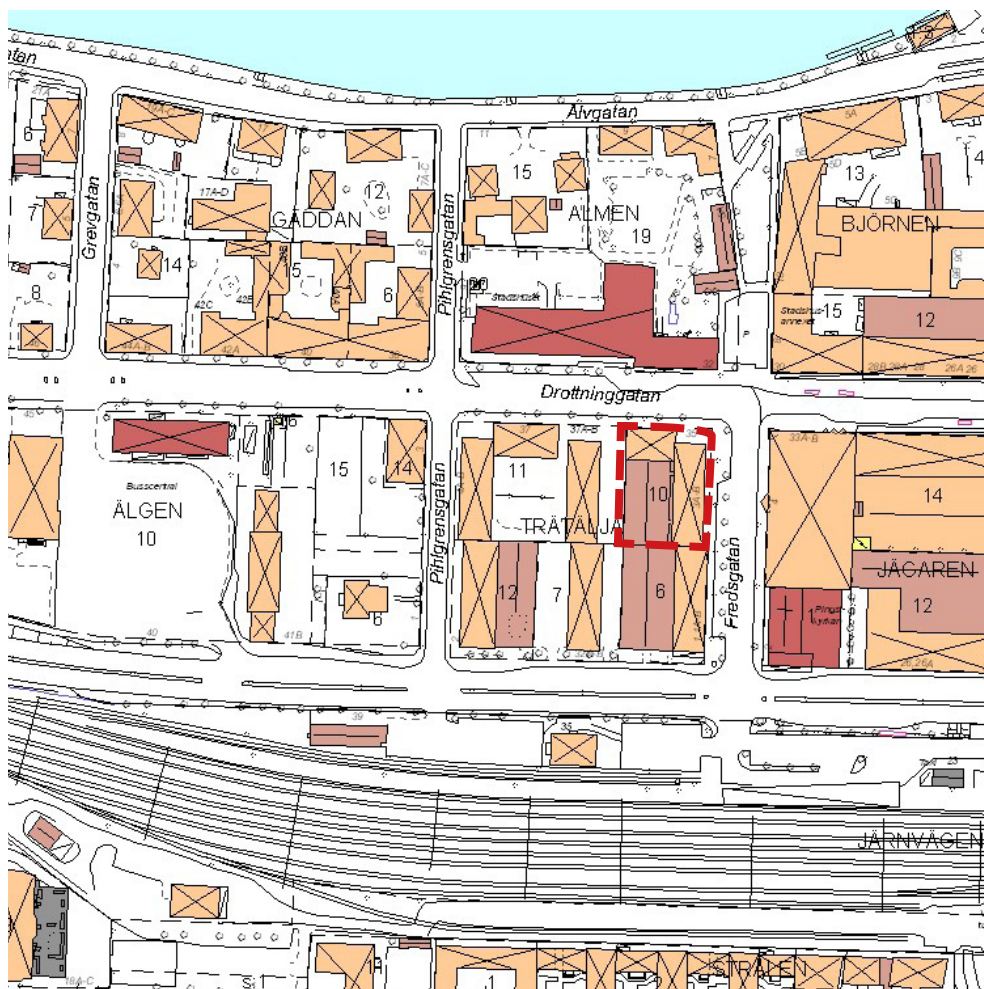
Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet gränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården i norr och till riksintresse för järnväg i söder. Detaljplanen bedöms inte påverka dessa riksintressen.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Planområdets läge i centrala Karlstad

Strategiska planen

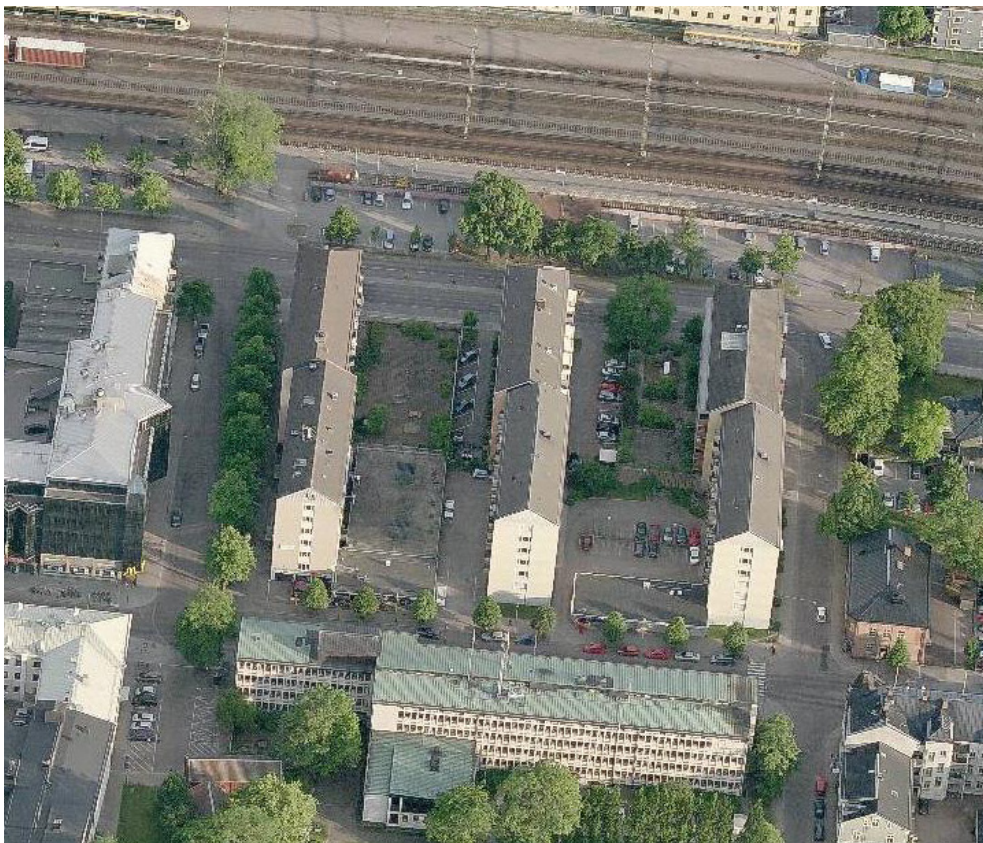
Planförslaget bedöms innebära att centrums stadsmiljö förbättras och att ett antal nya bostäder upplåtna med hyresrätt tillskapas.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (fastställd 18 juli 1959) anger område för bostads- och handelsändamål. Detaljplanen medger sex våningar och med en lägre handelsdel om en våning mot Drottninggatan. Mellan husen får garage ordnas under gårdsbjälklag.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i september 2012 att Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för Kv Trätälja för att möjliggöra förtätning med ytterligare bostäder.



Planområdets läge i centrala Karlstad

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Planområdet ligger i centrala Karlstad och är bebyggt med en huskropp om 7 våningar med ett blandat innehåll. Parkering sker under gård med tillfart från norr. Entréer till husen är vända mot Fredsgatan i öster. Mot Drottninggatan finns en envåningsbyggnad för handel.

Plandata

Planområdet är beläget i centrala Karlstad och omfattar ca 1500 kvm.

Planområde och angränsande områden

Planområdet omfattar fastigheterna Trätälja 10 och avgränsas av gällande fastighetsgränser. Planområdet är beläget i Karlstad centrum och omges av stadsmässiga gator på alla sidor utom i väster där planområdet gränsar till resterande delar av kv Trätälja.

Markanvändning

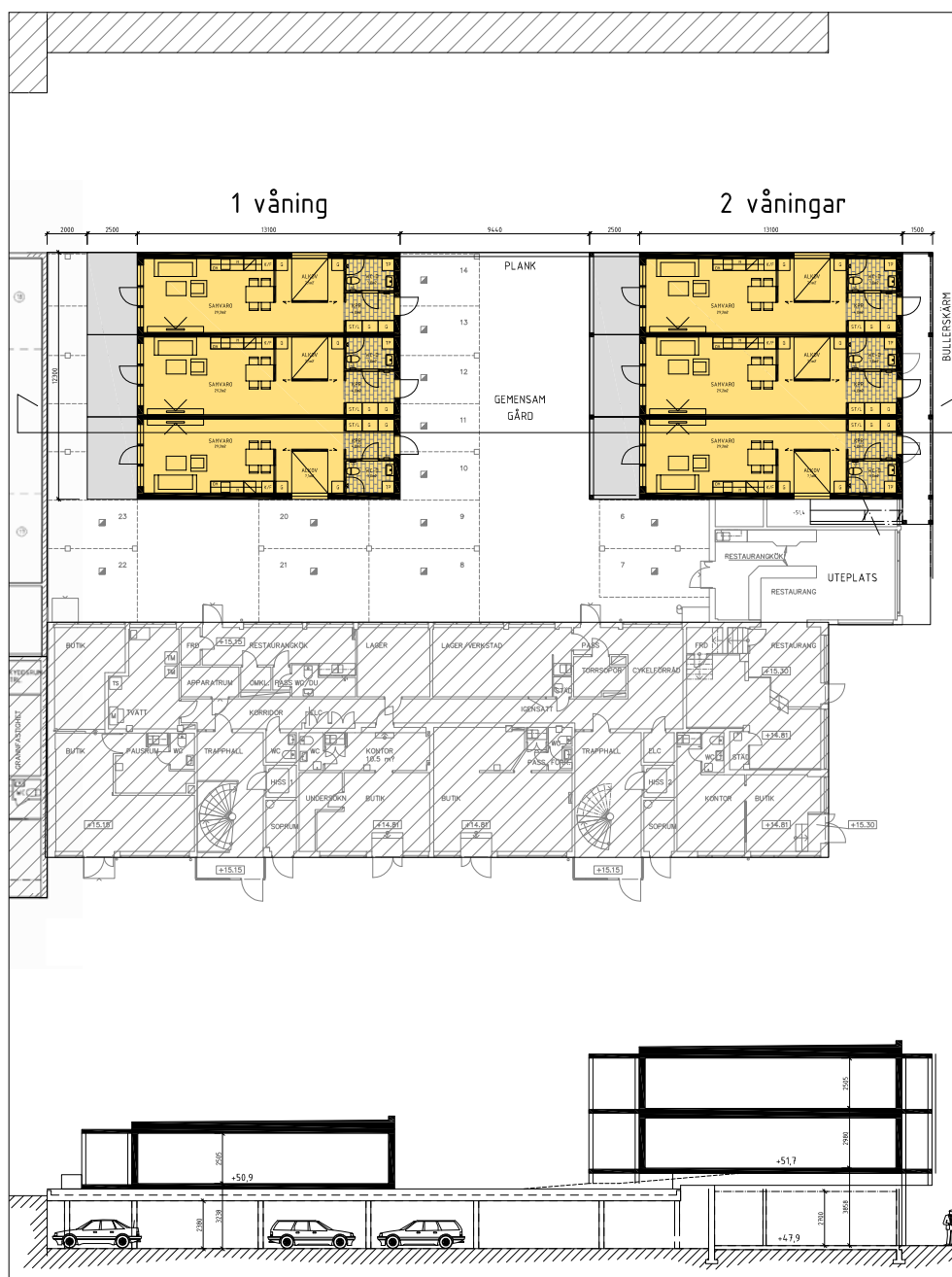
Inom planområdet föreslås en markanvändning för bostäder- och centrumändamål. Bostäder medges inte i bottenvåning. Gällande detaljplan medger bostäder och handel. I bebyggelsen finns idag också kontorsverksamhet.

Stadsbild

Kvarteret Trätälja är bebyggt med sex huskroppar om sju våningar som bildar tre skivhus placerade i nord-sydlig riktning. Bebyggelsen är främmande i den stadsbild som finns i övriga delar av Tingvallastaden då den med sin modernistiska stadsbild bryter mot den rådande kvartersstaden. Den nya bebyggelsen bidrar till att stärka gatumiljön kring Drottninggatan och på ett tydligare sätt än idag definiera gaturummet.



Skiss till fasad mot Drottninggatan (Mondo arkitekter)



Möjligt sätt att disponera den bygggrätt som detaljplanen medger. (Mondo arkitekter)

Bebyggelse

Befintliga byggnader

Befintliga byggnader är uppförda i början av 1960-talet i sju våningar med sadeltak. Befintliga byggnader har nyligen upprustats med bland annat nya hissar. Befintliga byggnader rymmer flera funktioner bl.a. bostäder, handel och kontor. Detaljplanen medger att det blandade innehålllet fortsatt blir möjligt och att befintligt utseende bekräftas i detaljplanen. Bebyggelsen är uppförd högre än vad som anges i gällande detaljplan. Detaljplanen ger också möjlighet att inreda befintliga vindar.

Nya byggnader

Ett nytt bostadshus om ett plan placeras på befintligt gårdsbjälklag. Maximalt 60% av ytan får bebyggas. Resterande ytor används för gångvägar och utemiljö för de boende. Byggnaderna placeras och utformas med stor hänsyn till omgivande bullerstörningar. De nya bostäderna nås via befintliga trapphus i intilliggande byggnader.

Handelsbyggnaden mot Drottninggatan kan behöva ersättas för att möjliggöra bostäder i två plan ovanpå. Funktionen handel mot Drottninggatan ska dock finnas kvar i eventuell ny byggnad. Lokaler för handel är särskilt viktigt i bottenvåning mot Drottninggatan. Byggnad ska placeras i byggrättsgräns mot Drottninggatan. Nya tillägg bör ha ett formspråk som anknyter till befintliga modernistiska byggnader.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Fredsgatan och Drottninggatan. Tillfart till parkeringsanläggning finns från Drottninggatan till Trätälja 10. Befintliga infarter bibehålls som idag. Trätälja 10 har idag ett servitut som medger infart över angränsande fastighet Trätälja 11.

Parkeringsplatser finns idag i parkeringsgarage under gårdar. Detta rymmer ca 26 bilar. Ny bebyggelse genererar ett nytt behov av 3 platser. En ny behovsberäkning för kvarteret visar att det finns möjlighet att inrymma det behov som ny bebyggelse genererar i befintlig parkeringsanläggning.

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret omges av trottoarer på alla sidor. Cykeltrafik sker integrerat i gatumiljön. Cykelparkering ska anordnas inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Kvarteret är beläget mitt i Karlstad centrum med stor närhet till tåg, regionbussar och lokaltrafiken.

Geotekniska förhållanden

Nya byggnader bedöms kunna använda befintlig grundläggning. De geotekniska förutsättningarna liksom konstruktiva förutsättningar utreds i samband med projektering och bygglov för nya bostäder.

Utemiljö

Befintligt gårdsbjälklag används som utemiljö för bostäderna. Miljön består till största delen av hårdgjorda ytor och ger ett otrivsamt intryck. Genom att ge möjlighet till nya hus på bjälklagen kan samtidigt en kvalitetshöjning ske på kvarvarande ytor. Utemiljön mellan de nya husen ska fungera som utemiljö för både boende i befintliga hus och nya hus.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brand

Planförslaget medger förtätning av centralt beläget stadskvarter. Kvarteret nås med räddningstjänstens fordon från omgivande gator. Bebyggelsen ovan parkeringsdäck kan nås med räddningstjänstens fordon via angränsande parkeringsplatser. Utrymning sker vi trapphus i angränsande byggnader. Lösning i detalj sker i samråd med räddningstjänsten i samband med projektering och bygglov.

Översvämning

Marken kring kvarteret ligger på ca +47 till +48. Planområdet bedöms inte vara utsatt vid risk för översvämning enligt de riktlinjer som finns i kommunens översvämningsprogram.

Farligt gods

På järnvägen transporteras farligt gods. Avstånd från närmsta godsspår (spår 1) är ca 100 meter till bebyggelsen. Huvuddelen av godstrafiken använder dock andra spår på bangården som är belägna längre från bebyggelsen. Eventuella risker som farligt godstransporterna innebär har inte analyserats i planarbetet då det rör sig om en liten komplettering (ca 9 små lägenheter) i redan befintlig miljö.

Trafikbuller

Bebyggelsen påverkas av buller från omgivande gator och från järnvägen. Bullerutredningen (SWEKO, 2015-03-31) visar att kvarteret påverkas av bullerstörningar. Buller från Hamngatan, Drottninggatan och järnvägen ger upphov till de högsta bullernivåerna. Inne mellan husen ligger i huvudsak bullernivåerna under 50 dB(A). Bebyggelsens utformning och placering ska ske så att stor hänsyn tas till de omgivande bullerstörningarna. Det innebär att bostäder mot Drottninggatan planeras genomgående med bostadsrum orienterade in mot gården. Planbestämmelser som bekräftar gällande rekommendationer har införts på plankartan.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten mäts regelbundet vid Hamngatan. Mätningar från 2011 visar att gällande miljökvalitetsnormer vad avser kvävedioxid, partiklar osv inte överskrids. Den luftkvalitetsutredning som tagits fram i planarbetet visar att såväl kvävedioxidhalter som partikelhalter underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden på samtliga undersökta gator med förutsättningar enligt föreslagen plan.

Beräkningarna visar att partikelhalterna överskrider årsmedelvärdet enligt miljökvalitetsmålet ”Frisk luft” vid samtliga gator med undantag för Fredsgatan. De beräknade årsmedelhalterna av kvävedioxid överskrider miljökvalitetsmålet ”Frisk luft” vid Drottninggatan och Hamngatan. Det finns en risk att miljökvalitetsmålet ”Frisk Luft” inte kan uppfyllas till 2020, i synnerhet för partiklar. Vår bedömning är att förändringen, som den föreslagna detaljplanen medför, inte påverkar menligt möjligheten att nå miljökvalitetsmålet. Beräkningarna visar luftkvaliteten med dagens trafiksituation, dagens fordonspark och dagens bakgrundshalter. Samtliga dessa förutsättningar kommer sannolikt att förändras till år 2020, vilket kommer att påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsmålen. Förändringar som ökar möjligheterna att nå målen är exempelvis minskad dubbdäcksanvändning, ökad andel miljöfordon och minskade utsläpp generellt från fordonsparken. Förändringar som minskar möjligheterna att nå målen är exempelvis ökad trafikmängd och fortsatt ökad andel av dieselfordon.

Det nu aktuella planförslaget rör luftkvaliteten kring Drottninggatan. Friskluftsintag får ej placeras mot Drottninggatan. Förhållanden längs Drottninggatan bedöms förbättras då busstrafiken leds om i samband med genomförandet av ett nytt resecentrum.

Markföroreningar

Planerad bebyggelse placeras ovan mark på befintlig betongkonstruktion. Markföroreningar bedöms därför inte behöva utredas i planarbetet.

Teknisk försörjning**Uppvärmning**

Uppvärmning sker via befintliga system i angränsande byggnader.

VSD-ledningar

Anslutning sker via befintliga system i angränsande byggnader.

Avfall

Avfallshantering och källsortering sker i befintliga utrymmen inom fastigheten.

Folkhälsa**Trygghet**

Parkeringsgaraget på Trätälja 10 är helt öppet mot omgivningen och kan upplevas som en otrygg miljö. Platsen fungerar också som ett tillhåll för obehöriga. Vid förändringar av kvarteret bör garagets utformning förbättras.

Jämställdhet

Läget i centrala Karlstad ger alla förutsättningar för ett liv utan bil med god tillgång till handel, service och kollektivtrafik.

Barnperspektiv

Planområdet är beläget mitt i Tingvallastaden och omges av trafikerade gator. Vägen till skola och barnomsorg sker i den befintliga gatumiljön. Miljön mellan husen ska utformas så att möjlighet för lek finns ovan parkeringsgaraget för alla barn i kvarteret. Den idag stora ödsliga ytan ersätts av mindre ytor med en högre kvalitet.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Exploatörer	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

Det finns ingen allmänplats i planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inget behov av ny fastighetsbildning.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Trätälja 10 har servitut för tillfart över angränsande fastighet Trätälja 11.

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

Uppvärmning sker via befintliga system i angränsande byggnader.

VSD-ledningar

Anslutning sker via befintliga system i angränsande byggnader.

Parkering

Parkering löses av fastighetsägaren inom den egna fastigheten.

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 byggrätt).

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i 3 maj 2013. 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 och att följande aspekter särskilt ska behandlas: utreda bullersituationen.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp. Stycket sociala konsekvenser är inriktat på tillgänglighet och trygghet medan de ekonomiska konsekvenserna främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte ge någon påverkan på omgivande miljö. De nya bostäderna kommer påverkas av störningar från omgivande trafik i form av luftföroreningar och buller. Detta bedöms kunna hanteras vid utformningen av ny bebyggelse.

Sociala konsekvenser

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

Hälsokonsekvensbeskrivning

Nya byggnader placeras ovan gårdsbjälklag som nås vi befintligt trapphus. Tillgängligheten till bostäderna försvåras därmed, men bedöms kunna uppfylla gällande krav.

Detaljplanen kan medföra att befintligt garage mot Drottninggatan åtgärdas så att tryggheten i omgivningen kan förbättras.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning i Karlstads centrala delar med små lägenheter. 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.