



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR KV HYBELEJEN 16

inom Herrhagen,
Karlstads kommun, Värmlands län



Volymskiss mot Verkstadsgatan (Mondo)

PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2020-02-21
Reviderad: 2020-10-07
Antagen: 2020-11-11, § 228
Laga kraft: 2021-06-23

1780K-12-P2021/15
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2018-144



SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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

Samråd: Under samrådsskedet (**9 juni – 30 augusti 2019**) gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden (**25 augusti till 25 september 2020**) gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som fanns tillgängligt på kommunens webbplats, Smällsbyggnadshuset och Karlstadsrummet i Bibliotekshuset.

Antagande: Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden **den 11 november 2020**.

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. **Antagandebeslutet överklagades och prövades av mark- och miljödomstolen**

Laga kraft: Denna detaljplan vann laga kraft den 23 juni 2021.

Handläggare:

Jonas Zetterberg, planchef, Stadsbyggnadsförvaltningen

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, 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.
- 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
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Trafikbullerutredning
- Geoteknisk utredning, VIAK 1970.

Bakgrund

Området ligger på Herrhagen vid Verkstadsgatan och används idag för ett parkeringsdäck i två plan. Fastighetsägaren önskar bygga bostäder ovanpå parkeringsdäcket.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra nya bostäder.

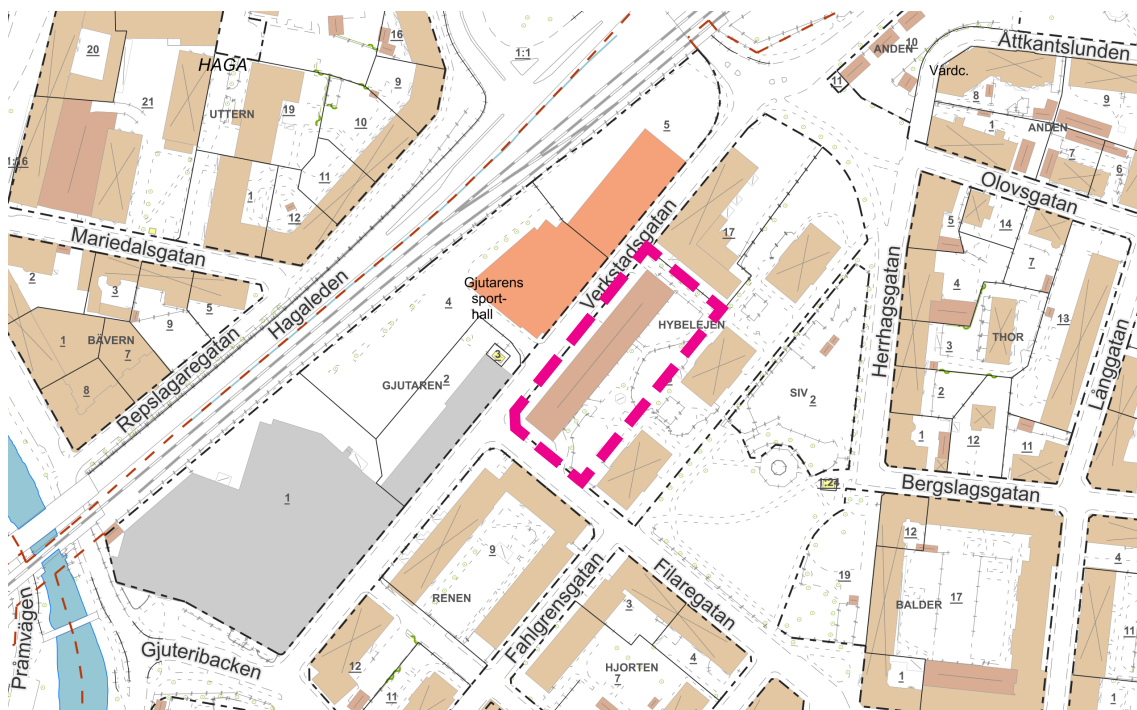
Huvuddrag

Planområdet ligger på Herrhagen centralt i Karlstad. Förslaget innebär att nya bostäder kan byggas i kvarteret. Förslaget ger möjlighet att bygga ca 70 bostäder.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger vid Verkstadsgatan och är bebyggt med parkeringsdäck i två plan. Parkeringsdäcket uppfördes i samband med att angränsande bostäder uppfördes på 1980-talet. Planområdet ligger på Herrhagen som är planlagt som en kvartersstad på 1880-talet. Mellan Verkstadsgatan och Järnvägen ligger fd industribebyggelse som idag används för restaurang, möteslokaler och idrott.



Översikt med planområdet markerat

Avvägningar enligt 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

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

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

Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

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 föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljökvalitetsnormer.

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



Volymskiss, gårdsmiljö mellan nya och befintliga bostäder (Mondo)

Ovanstående bedöms inte påverkas av planförslaget.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan men bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är ifrån 1987 och medger bostadsändamål med byggrätt för parkeringsdäck.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-05-23 § 29, att upprätta detaljplan.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Området är idag planlagt för bostadsändamål med byggrätt för parkeringsdäck.

Planförslag

Planförslaget innebär en markanvändning för bostadsändamål.

Bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett parkeringsdäck i två plan. Mot Verkstadsgatan utgörs fasaden av gråa betongelement.

Miljön kring Verkstadsgatan utgörs av tegelbyggnader i rött och gult tegel i kombination med putsade byggnader. Bebyggelsen på norra sidan om gatan är uppförd i två plan och relativt sluten mot gatan. På södra sidan om gatan är bebyggelsen mer spretig med byggnader i tre till fyra våningar. Punkthusen söder om planområdet är i sex våningar.



Illustration med placering av nya byggnader. (Mondo)

Planförslag

Detaljplanen medger att fem bostadsvåningar kan uppföras ovan parkeringsdäck. Ytterligare våning kan inrymmas på vinden. Ovansida parkeringsdäck ansluter till befintlig marknivå i söder. Befintligt parkeringsdäck planeras att rivas och ersättas med ett nytt helt underjordiskt garage. Ovansidan nyttjas för bebyggelse och gårdsytor. Bebyggelsen planeras utföras med fyra huskroppar som placeras med gavlar mot Verkstadsgatan. Huskropparna kan sammanfogas i par med loftgångar för att skapa ett effektivt nyttjande av trapphus och hissar. Fasad i botteväning mot Verkstadsgatan ska utformas med öppningar och entréer där så möjligt. Bebyggelsen bör utformas med anknytning till omgivande bebyggelse med fasader i tegel.

Markens utformning

Marken närmast Verkstadsgatan är en ca 5 meter bred gräsmatta utan direkt användning. Mellan parkeringsdäck och angränsande bostäder finns gårdsmiljö för de boende som delvis nyttjas av förskolor belägna i bottenplan på angränsande bostadshus.

Planförslag

Zonen mellan Verkstadsgatan och bebyggelse kan utformas med träd, grönska och entréer. För stadsbilden och upplevelsen av gatusektionen är det positivt om zonen mellan husen och Verkstadsgatan berikas med mer vegetation. Med mer vegetation läses zonen ihop med förgårdsmarken på Renen, vilket ger den annars trånga gatusektionen en grönskande östra sida.

Befintlig utemiljö för förskolor mellan nya och befintliga bostäder planeras inte att förändras. Justering av gränser och utbredning kan bli aktuellt för att anpassa gårdsytorna till den nya bebyggelsen. Förskolegårdarnas yta planeras inte att minskas utan bibehållas i ungefär samma storlek som idag.

Utemiljöns bedöms inte påverkas av skuggning från nya hus. Boende i nya byggnader kan använda befintlig gårdsmiljö och de nya ytor som skapas i anslutning till byggnaderna.

Kulturhistoriska värden

Inga kända fornlämningar finns i området och ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. I anslutning till planområdet ligger fd KMW verkstadsområde som har ett kulturhistoriskt värde.

Natur

Inga naturområden berörs av planförslaget. Det är relativt långt till större naturområden. Närmaste naturområde är Lamberget och med lite mindre yta - Gubbholmen.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1 km från Karlstad C med ett stort utbud av kollektivtrafik. Hållplatser för lokaltrafiken finns i närheten av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i omgivningen. Området är lätt att nå för gående och cyklister. Närmast planområdet finns en trottoar för gående.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet trafikförsörjs via Verkstadsgatan och Filaregatan. Infart till parkeringsgaraget sker idag från Filaregatan och Verkstadsgatan.

Planförslag

Tillfart till parkeringsanläggning planeras från Verkstadsgatan. Den nya bebyggelsen bedöms ge ett begränsat tillskott av biltrafik. Omgivande gator bedöms tåla den ökade trafiken som bostäderna genererar.

Parkering och angöring

Befintlig parkering rymmer 83 platser i garaget och 62 ovanpå garaget.

Planförslag

Befintlig bebyggelse (10 300 kvm BTA) ger ett bilplatsbehov enligt gällande norm på 82 platser och för planerade nya bostäder (5700 kvm BTA) ett behov av 43 platser. Totalt behov 125 platser. Parkering planeras att lösas i källare under byggnader och gård. En lösning i ett plan under husen rymmer ca 113 bilplatser. Parkeringsgaraget ska kunna nyttjas av befintliga hyresgäster och tillkommande i nya byggnader. Grön resplan bör kunna prövas i området. Frågan prövas vidare inför bygglov.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning finns från 1970. Den beskriver hur marken ser ut enl nedan:

Under ca 0,3-1 m fyllning består jorden av 0-2 m fast torrskorpelera, mo och sand vilande på morän, i vilken motorslagborren nedträngt till 1-5 m. Grundvattenytan, mätt i spadborrhål, låg vid undersökningstillfället på 1-2 m djup under markytan.

Planförslag

Marken bedöms som stabil och lämplig för bebyggelse. Inför projektering och bygglov kan den geotekniska utredningen behöva kompletteras för att fastställa lämplig grundläggning

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Föreslaget planområdet ligger idag inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA.

Hus inom planområdet med 3 eller fler våningar kan komma att behöva egen tryckhöjning av vatten för att högt belägna lägenheter ska erhålla erforderligt vattentryck.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns utbyggda i området.

För flödesfördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjningsdammar/-magasin anläggas motsvarande 75 m³ per hektar hårdgjord yta. Detta motsvarar att 50 % av dagvattenflödet från de hårdgjorda ytorna ska fördröjas innan det avleds till den allmänna dagvattenanläggningen. Med hårdgjord yta avses hårda tak, asfalt och plattor. Det mest effektiva sättet att minska dagvattenavrinningen är att minska andelen hårdgjord yta samt att bevara befintlig uppvuxen vegetation. Genomsläppliga material och vegetation bidrar till att dagvattnet infiltreras på platsen. Om åtgärder vidtas inom fastigheten, som t ex anläggande av ”gröna” tak, stuprörsutkastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för infiltration/fördröjning, så kan magasinsvolymen reduceras med motsvarande volym.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningssnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningssnivån ca 0,1 meter över gatans nivå utanför 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 dämd måste dräneringsvatten pumpas.

Avfall

Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda och vändplaner ska ha en radie på 9 m. Planområdet utformas så att större renhållningsfordon kan köra igenom området utan vändning. Utrymmen för avfall placeras i anslutning till denna körväg i bottenvåning eller i separata komplementbyggnader.

Elförsörjning

Elledningar finns i området.

Energi

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger på ca +51 meter över havet (RH 2000). Planområdet bedöms inte påverkas av översvämningssituationer.

Risker

Planområdet ligger ca 80 meter från Värmlandsbanan som bla används för transporter av farligt gods. Mellan planområdet och spåret finns befintliga byggnader och en nivåskillnad. Någon ytterligare utredning av risksituationen bedöms inte behövas.



Planerad disposition av byggnaderna med små lägenheter mot nordvästra gavelläget för att klara kraven i bullerförordningen. (Mondo)

Brand

Åtkomst för räddningstjänstens stegbilar utredas vidare inför bygglov. Ett alternativ kan vara en säkrare utformning av trapphusen..

Trafikbuller

Området påverkas av trafikbuller från Verkstadsgatan, Hagaleden och järnvägen. Bullerutredningen visar på ekvivalenta trafikbullernivåer mellan 60 dBA - 65 dBA på gavlarna mot Verkstadsgatan. Små lägenheter fungerar i detta läge i enlighet med bullerförordningen, medan större lägenheter kräver minst hälften av boningsrum mot sida där trafikbullernivåerna understiger 55 dBA. I gavel-läget visar bullerutredningen att det kan vara svårt att klara utan skärmar eller mindre burspråk som skapar nivåer under 55 dBA vid fönster.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte påverkas av eller ge upphov till försämrad luftkvalitet som överstiger de miljökvalitetsnormer som finns för luftkvalitet. Planområdet är beläget i ett relativt öppet landskap med ett visst avstånd till omgivande trafikleder.

Markföroreningar

Området har tidigare varit trädgård och är idag bebyggt med parkeringsdäck. Det finns i dagsläget inget som tyder på risk för markföroreningar. 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.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Ev fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Ta fram nytt tomträttsavtal. Ev upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och KBAB.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) 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

Gällande tomtindelning 1780K-98/1969 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.

Tomträtt

Ett nytt tomträttsavtal tas fram med utgångspunkt i de förändringar som planförslaget medger.

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

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan gjordes den 17 december 2018. 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. Detaljplanen har liten påverkan på omgivningen, men påverkas av störningar i form av buller från omgivande vägar och järnväg. Dessa miljökonsekvenser kan hanteras i planbeskrivningen.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Planområdet kan upplevas otryggt kvällstid. Med nya bostäder i området kommer fler människor visats i området och området kommer vara mer använt kvällstid. Omgivningen kommer upplevas mer tryggt att använda.

Barnperspektiv

Skola och barnomsorg finns i omgivningen. Gårdsmiljön används delvis av förskola men kommer också vara tillgänglig för barn i området. Storlek och solförhållanden på befintliga förskolegårdar bedöms inte påverkas av planförslaget. Det öppna och fria läget kommer dock bli mer kringbyggt.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär nya bostäder centralt i Karlstad med närhet till service och kommunikationer.

Stadsbild

Planförslaget påverkar stadsbilden lokalt i området. Nya byggnader bedöms stärka gatumiljön kring Verkstadsgatan.

Hälsa och säkerhet

Nya bostäder kan påverkas av buller från omgivande gator. Beräknade bullernivåer visar att gällande krav i bullerförordningen kan klaras.



Vår- och höstdagjämning kl10.00



Vår- och höstdagjämning kl13.00



Vår- och höstdagjämning kl16.00



Midsommar kl10.00



Midsommar kl13.00



Midsommar kl16.00



KARLSTADS KOMMUN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,
054-540 00 00, stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se