



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR SKONERTSKEPPET 3

inom Viken,
Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: 2018-02-01
Reviderad: 2018-03-12
Antagen: 2018-04-18, § 26
Laga kraft: 2018-05-24

1780K-21-P2018/06
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2017-111

SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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

Samråd: Under samrådsskedet (10 augusti-8 september 2017) gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden (12 februari-26 februari 2018) gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket.

Antagande: Beslutet att anta togs av stadsbyggnadsnämnden den 18 april 2018.

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 vann laga kraft den 24 maj 2018.

Handläggare:

Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, 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

Utredningar

- Riskbedömning, Brandskyddslaget 2017 05 18
- Utredning trafikbuller, SWECO 2017-07-28
- Markundersökning med avseende på eventuellt förorenade massor, Wermcon, 2016-11-02

Bakgrund

Löfberg Fastigheter har begärt planändring för del av Tyggårdsviken för ändrad markanvändning till bostäder och vårdboende. Efter samråd har bostäder och vårdändamål utgått ur planförslaget.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för centrum och kontor.

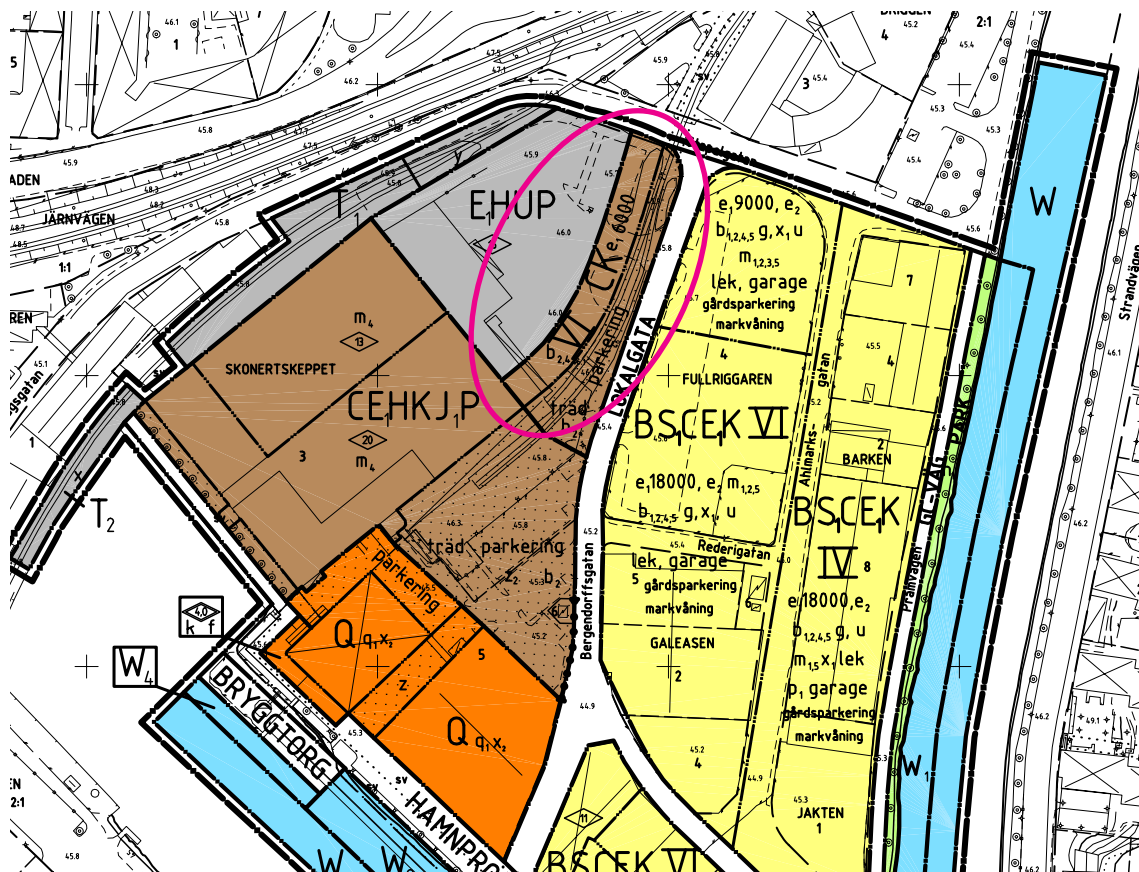
Huvuddrag

Förslaget innebär att ett nytt kontorshus kan byggas direkt mot fasaden på det parkeringshus som är under uppförande inom Tyggårdsviken.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger på Tyggårdsviken i östra delen av Viken. Planområdet är flackt och är idag inte bebyggt. Området ligger relativt lågt på ca + 46,4 (RH 2000).



Utdrag ur gällande detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ingår i det rörliga friluftsområdet, intresset skall beaktas i samband med exploatering eller ingrepp i miljön (4 kap 2 §). Stor del av Karlstads centrum ingår i detta intresse. Planförslaget bedöms inte påverka detta riksintresse.

Översiktsplan

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

Planarbetsprogram

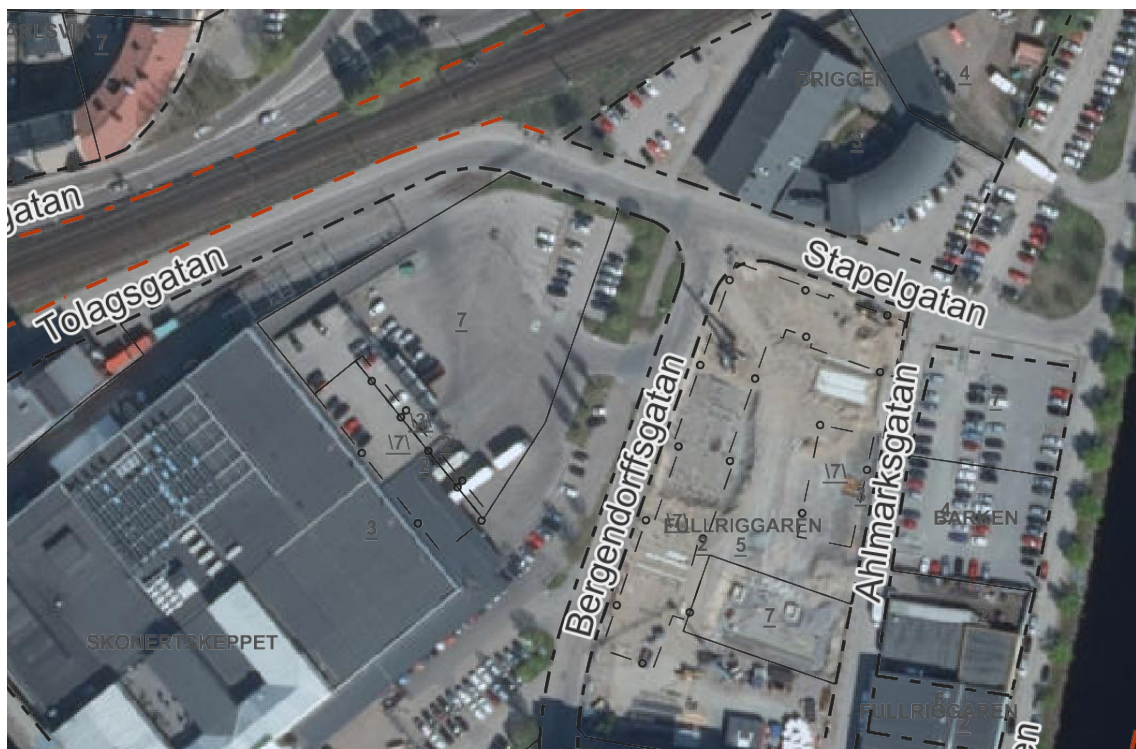
Detaljplanen har som förslag i planbeskede getts prioritet tre i planarbetsprogrammet. Detaljplanen är dock inte inarbetad i det senast beslutade planarbetsprogrammet.

Gällande detaljplan

För området finns gällande detaljplan från 2009 som anger område för centrumändamål och kontor. Genomförandetiden har inte gått ut utan löper till 2018-09-03.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2017-05-17, att upprätta detaljplan.



Befintligt förhållanden.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Marken består idag av en öppen asfaltyta, några träd och en gräsyta som tidigare använts för järnvägstrafik. Marken är inte bebyggd.

Planförslag

Planområdet får markanvändning för kontor och centrum.

Bebyggelse

Planområdet är idag inte bebyggt. I anslutning till området uppförs bostäder i sju våningar. Ett nytt parkeringshus är också under uppförande direkt norr om planområdet.

Planförslag

Inom aktuellt planområde föreslås möjlighet att uppföra en ny byggnad om sex våningar. Byggnaden är tänkt att ligga i direkt anslutning till det parkeringshus som är under uppförande. Detta medför ett enkelsidigt hus mot gatan i söder. Byggrätten utökas mot gatan med två meter i förhållande till nu gällande detaljplan.

Markens utformning

Marken består idag av en öppen asfaltyta, några träd och en gräsyta som tidigare använts för järnvägstrafik. Marken är inte bebyggd.

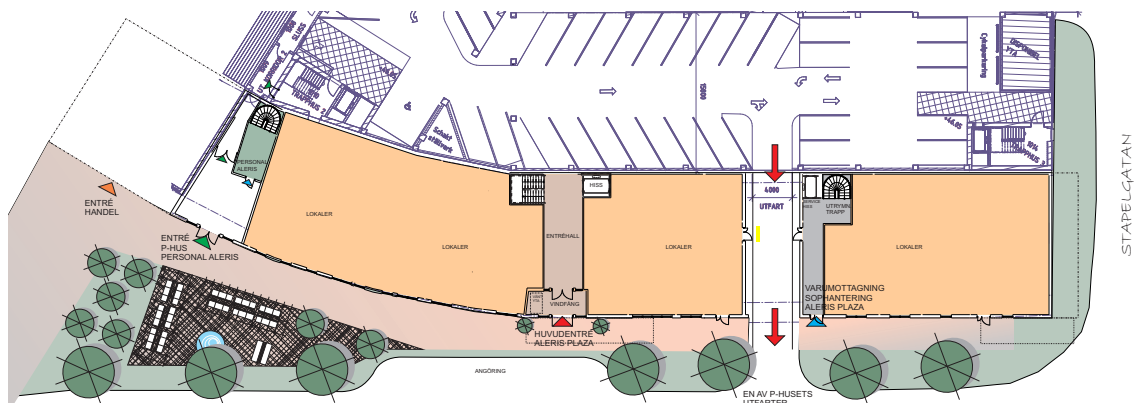


Illustration som visar bottenvåning på föreslagen byggnad. (Mondo)

Planförslag

Miljön längs gatan kompletteras med gångtor och trädplanteringar. Möjlighet finns att ordna en liten grönyta där avståndet från byggnaden till gatan blir lite större. Längs gatan kan också parkering anordnas.

Kulturhistoriska värden

Inga kulturhistoriska värden finns i eller i anslutning till planområdet.

Grönytor och växtlighet

Inga värdefulla grönytor eller träd påverkas.

Gator och trafik

Byggnaden ligger i anslutning till Bergendorffsgatan som är entrégata till Tyggårdsviken. Gatan bedöms trafikeras med mindre än 500 fordon per dygn. Gatan föreslås kompletteras med yta för gående och trädplanteringar.

Parkering

Parkering för ny byggnad planeras i parkeringshuset som är under uppförande. I anslutning till entré finns behov av parkering för handikappade. Längs gatan kan platser för parkering anordnas.

Delar av bottenvåning måste användas för entréer till parkeringshuset och för utfartstrafik från parkeringshuset.

Geotekniska förhållanden

Inom aktuellt område förekommer överst c:a 3,5 – 5 m fyllnadsmassor. Härunder påträffas c:a 10,4-12,3 m naturligt lagrad jord av sediment med ställvis innehåll av fyllnadsmaterial ovan fast friktionsjord på berg. Fyllnadsmassorna innehåller enligt utförd provtagning silt, sand, grus, block och tegelrester med mycket varierande fasthet. I fyllnadsmassorna och i den naturligt lagrade jorden har även organisk jord, torv, växtdelar och virkesrester påträffats. Volymandelen otjänligt material har ej kunnat bedömas utifrån nu utförd enstaka jordprovtagning. Sedimenten utgörs i huvudsak av sandig siltig lera som underlagras av ej närmare undersökt fast till mycket fast morän ovan berg (från geoteknisk utredning för kv Fullriggaren i anslutning till planområdet). Fortsatt geoteknisk utredning görs för att fastställa lämplig grundläggning inför bygglov.

Teknisk försörjning

El

Elledningar finns i Bergendorffsgatan.

Vatten och avlopp

Vattenledning finns i Bergendorffsgatan och avlopp i Stapelgatan. Båda dessa system bedöms ha kapacitet att klara anslutning av den planerade byggnaden.

Dagvatten

Marken är idag hårdgjord och avvattnas via dagvattenledning till Inre hamnen.

Hårdgjorda ytor genererar snabb ytavrinning av dagvatten vid regn. För att kompensera denna snabba avrinning ska dagvatten fördröjas inom fastighet. För att erhålla erforderlig reduktion av dagvattenflödet från planerad exploatering behöver flödet reduceras med 50 %. Detta innebär att man måste anläggas fördröjningsmagasin inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska, öppna magasin kan till exempel vara av typ svackdiken. Vidare kan även anläggas så kallat ”grönt tak” med sedum som har en betydande magasineringseffekt. Magasinets eller magasinens storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. En 50% flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 75 m³ per hektar hårdgjord yta. För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas.

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningssnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningssnivån ca 0,2 m över markens 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 dämnd måste dräneringsvattnet pumpas. Dämningssnivå för dagvatten kommer framgå av den nybyggnadskarta som tas fram inför genomförandet.

Avfall

Bottenvåning på byggnaden utformas så att utrymmen för avfallshantering kan placeras där. Dessa utrymmen blir tillgängliga via Bergendorffsgatan.

Energi

Byggnaden kan anslutas till fjärrvärmesystemet. Ledningar finns i Bergendorffsgatan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger kring +46,4 meter över havet (RH 2000). Vägarna in till planområdet ligger på ungefär samma höjd.

Planområdet ligger inom den yta som har en reglerad vattennivå kring Inre hamnen. Med den lösningen bedöms inga ytterligare åtgärder krävas för byggnaden.

Trafikbuller

Byggnaden ligger i anslutning till Bergendorffsgatan som är entrégata till Tyggårdsviken. Byggnaden påverkas också av buller från Hageden och järnvägen. En bullerutredning har tagits fram som visar ekvivalent bullernivåer mot norr på 68 dBA och mot Bergendorffsgatan mellan 62 och 55 dBA.

Bebyggelsen ska klara inomhusnivåer för buller i enlighet med BBR.

Risk

En riskbedömning har tagits fram i planarbetet. Riskbedömningen är gjord för att testa bostäder på platsen. Det är inte längre aktuellt, men den ger ändå en bra bild av riskförutsättningarna på platsen. Föreslagen markanvändning bedöms ur risksynpunkt som lämpligt på platsen.

Riskbeskrivningen är gjord utifrån dagens förutsättningar avseende farligt godstransporter samt resultaten från tidigare genomförd riskanalys är bedömningen att den förändring som är aktuell kommer att ha en marginell påverkan på risknivån för området.

Den olycksrisk som främst påverkar risknivån i området är olyckor med giftiga gaser. Övriga olycksrisker har liten påverkan på risknivån, antingen till följd av att konsekvensområdena är begränsade eller att sannolikheten för olycka är extremt låg. För den aktuella bebyggelsen är bedömningen därför att åtgärder som syftar till att reducera sannolikheten för att giftiga gaser tar sig in i byggnader är relevanta att vidta samt att det ska vara möjligt att utrymma bort från riskkällan, det vill säga järnvägen. Vidtas dessa åtgärder är bedömningen att tillfredställande säkerhet uppnås inom den aktuella delen av Skonertskeppet. Åtgärderna motsvarar de som finns i gällande detaljplan men med en komplettering avseende utrymningsmöjligheter. Tänkt utformning av byggnad uppfyller kraven på utrymning.

Följande åtgärder föreslås för den ändrade användningen inom Skonertskeppet:

- 1 Friskluftsintag ska placeras mot en trygg sida, det vill säga bort från järnvägen.
- 2 Ventilationssystemen utförs med central avstängningsfunktion (manuell).
- 3 Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på järnvägen.

Markföroreningar

Det finns risk att markföroreningar kan påträffas på platsen. Markmiljöfrågor har utretts i särskild utredning. För mer information kring markföroreningar hänvisas till separat utredning. Föreslagen markanvändning bedöms som lämplig på platsen.

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. Ska massorna användas för anläggningsändamål på annan plats så är den åtgärden anmälningsskyldig enligt miljöbalken. Anmälan ska göras till miljönämnden. Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningens krav.

Planförslag

Planen förutsätter att startbesked för byggrätten inom fastigheten inte får meddelas förrän markföroreningarna avhjälpes i enlighet med tillsynsmyndighetens (miljöförvaltningen) anvisningar. Detta finns som en planbestämmelse på plankarta.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

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 bygg rätt).

Fastighetsrättsliga frågor

Eventuellt behöver en ny fastighet behöver bildas för planområdet.

Servitut för infart till parkeringshus är redan bildat.

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.

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 löses i det anslutande parkeringshuset.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

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

Behovsbedömning gjordes i juni 2017. 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.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för området struktur, samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. 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.

Sociala konsekvenser

Planen bedöms inte ges några sociala konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några konsekvenser för miljön.

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.

Planförslaget medför en mycket liten ändring jämfört med gällande detaljplan. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka något riksintresse negativt.

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 mussel-vatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljökvalitetsnormer.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotop-skydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Detaljplanen bedöms inte påverka ovanstående.