

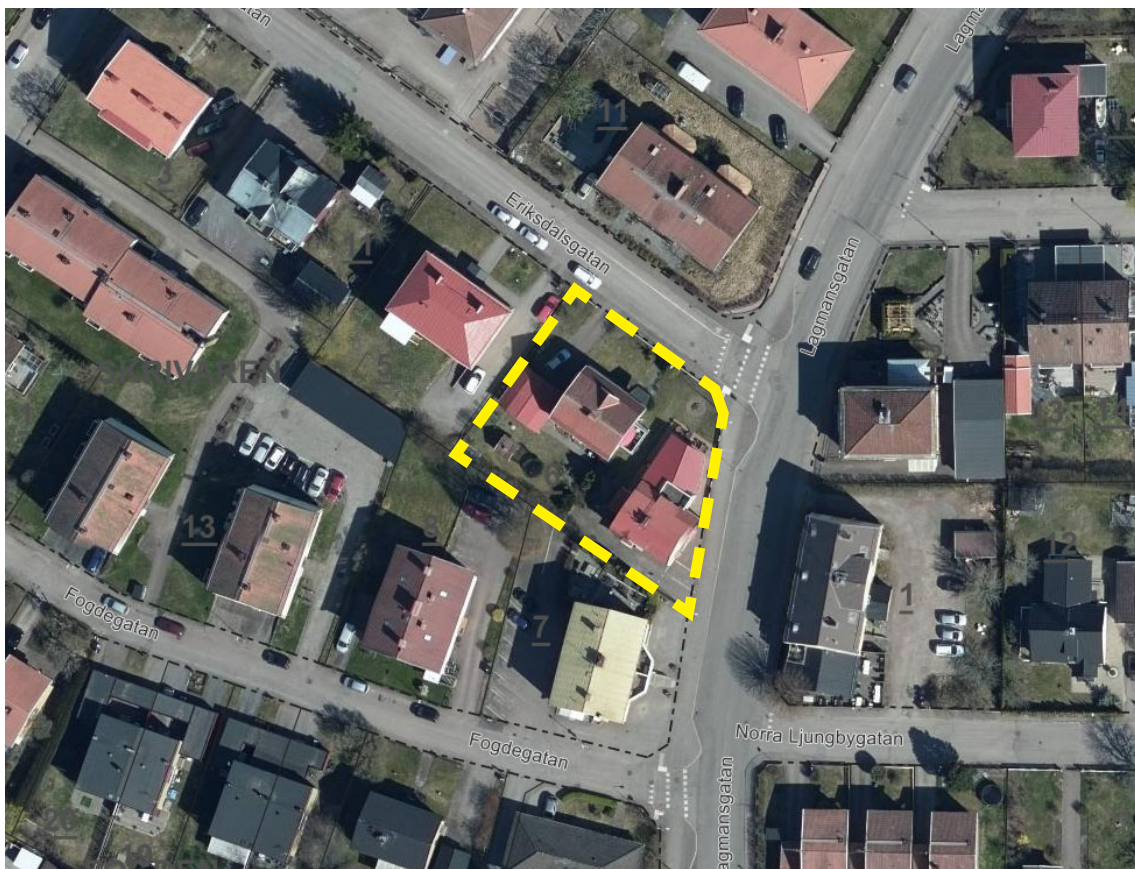


KARLSTADS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SKRIVAREN 6

inom Norrstrand, Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad SBN au: 2023-11-08
Reviderad SBN au: 2024-02-14
Antagen av SBN: 2024-05-22
Laga kraft: 2024-06-18

1780K-P2024/07
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Boverkets föreskrifter BFS:2020:8
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2023-139

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

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. Samråd för detaljplanen hölls 15 november - 15 december 2023. Inkomna yttranden samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer till dessa återges i en samrådsredogörelse.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Granskning pågick 19 februari - 18 mars 2024. Inkomna yttranden samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer till dessa återges i ett granskningsutlåtande.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs i stadsbyggnadsnämnden den 22 maj 2024.

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 18 juni 2024.

Handläggare:

Maria Lindström, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte

Syfte

4

4

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Genomförandetid

Kvartersmark

Befintligt

Ärendeinformation

4

4

4

4

6

7

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

7

7

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Tekniska frågor

Ekonomiska frågor

Organisatoriska frågor

9

9

9

9

10

Planeringsunderlag

Kommunala

Utredningar

10

10

11

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Rikshintressen

Miljökvalitetsnormer

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Kulturmiljö

Fysisk miljö

Sociala

Teknik

Service

Trafik

12

12

13

13

13

14

15

17

17

17

17

17

17

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Miljö

Miljökvalitetsnormer

Hälsa och säkerhet

Sociala

Rikshintressen

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Trafik

19

19

19

19

20

20

20

20

21

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplan är att möjliggöra en avstyckning (så fastigheten går att dela i två) samt bekräfta befintliga byggnader med markanvändningen bostad, centrum och kontor.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Fastigheten Skrivaren 6 ligger på Norrstrand i en öppen bebyggelsestruktur med villor och mindre flerbostadshus. Planområdet ligger cirka två kilometer från Stora torget och har goda gång- och cykelförbindelser samt närhet till kollektivtrafik.

På den aktuella fastigheten finns två huvudbyggnader med tillhörande trädgård. Den östra byggnaden (intill Lagmansgatan) byggdes 1929 och har tidigare inrymt restaurang i bottenplan (dessförinnan butik och kafé bl a) och bostad på den övre våningen. Den västra byggnaden (intill Eriksdalsgatan) byggdes 1923 och innehåller bostad. Till den västra byggnaden hör även ett garage och en mindre förrådsbyggnad.

Fastighetsägaren har begärt planbesked för att kunna genomföra en avstyckning, så att fastigheten kan delas i två fastigheter. Den nu gällande detaljplanen medger inte en delning och det finns även en tomtindelning för kvarteret som reglerar hur fastigheter får bildas inom området.

Planförslaget bekräftar de befintliga förhållandena på platsen och möjliggör en delning av fastigheten. Någon ny bebyggelse är inte planerad. Markanvändningen medger bostad för den västra byggnaden samt bostad, centrum och kontor för den östra byggnaden. Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (angivet som 60 månader digitalt) från den dagen planen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Planförslaget medger en delning av fastigheten till två delar, en för respektive huvudbyggnad. Bestämmelserna syftar till att bekräfta pågående/tidigare markanvändning samt befintliga byggnader.

För den västra delen av planområdet medges markanvändningen bostäder (**B**). Byggnadshöjden för huvudbyggnad tillåts vara 7,5 meter (**h₁**), utifrån bestämmelse i gällande plan och befintliga byggnader inom planområdet. Nockhöjden för huvudbyggnad tillåts vara 10,5 meter (**h₂**) och för komplementbyggnad 4 meter (**h₃**), även dessa höjdbestämmelser stämmer överens med befintliga byggnader. Den största sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad och komplementbyggnader tillåts vara 180 kvm (**e₁**). Idag är denna del av fastigheten bebyggd med totalt cirka 156 kvm, vilket gör att det finns visst utrymme för eventuella tillbyggnader eller extra förrådsbyggnader. Prickmarken mot Eriksdalsgatan syftar till att styra placeringen av byggnader och på så sätt skapa en sammanhållen gatubild med intilliggande bostäder. I övrigt finns prickmark om två meter längs befintliga fastighetsgränser (med undantag för befintligt garage där avståndet är kortare) för att möjliggöra att det går att underhålla och nå uppförda byggnader inom egen fastighet.



Den västra huvudbyggnaden med tillhörande garage och befintlig infart från Eriksdalsgatan.

För den östra delen av planområdet medges markanvändningen bostäder (**B**) och centrumändamål (**C**), vilket är en bekräftelse av pågående och tidigare användning av byggnaden. För att göra användningen mer flexibel tillåts även kontor (**K**). Det innebär att byggnaden kan användas för bostad eller verksamheter som ska vara lätta att nå och bidra till en funktionsblandad stadsdel, så som t ex restaurang, kafé, hantverk, kurslokaler, massage mm. Användningen kontor innebär tjänsteverksamhet (med liten eller ingen varutransport) som exempelvis konferenslokaler, advokatbyrå eller fastighetsförmedling. Huvudbyggnaden tillåts ha en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter (h_1) och en högsta nockhöjd om 10,5 meter (h_2), vilket stämmer överens med befintlig byggnad. För tillbyggnaden tillåts en högsta nockhöjd om 5 meter (h_4), vilket bekräftar befintlig tillbyggnad. Motivet till att inte tillåta en högre byggnad här är att byggnaderna står nära varandra. Största sammanlagda byggnadsarea tillåts vara 160 kvm (e_2 , inom användningen BCK), det innebär att ytterligare bebyggelse har begränsats (liten marginal finns) med undantag för eventuella bygglovsbefriade åtgärder som t ex friggebod och attefallshus. Delområdet är relativt litet och prickmarken syftar till att hålla visst avstånd till befintliga fastighetsgränser och intilliggande gång- och cykelväg samt säkra tillräcklig bredd vid infart söder om huset. Norr om befintlig utfart har ett utfartsförbud lagts, med syftet



Den östra huvudbyggnaden med befintlig infart från Lagmansgatan.

att minska antalet utfarter över den befintliga gång- och cykelbanan. För den del av huset som ligger inom 10m från körbanekant (Lagmansgatan) har en skyddsbestämmelse (**m**) tillförts med syftet att uppnå bullerförfordningens (2015:216) krav. Den innebär att minst hälften av bostadsrummen ska vända mot bullerskyddad sida för lägenheter som är större än 35 kvm. Bullerskyddad sida uppnås på den nordvästra sidan av byggnaden. Enkelsidiga lägenheter ska vara mindre än 35 kvm. Befintlig byggnad bedöms klara planbestämmelsen utifrån bygglovsritning.



Till vänster i bild är huvudbyggnaden intill Lagmansgatan (med tidigare restauranglokal) och till höger i bild är bostadshuset vid Eriksdalsgatan. Eventuell ny fastighetsgräns föreslås gå två meter utanför fasaden till vänster i bild och en meter från balkongen på huset till höger i bild.

Inom planområdet upphävs tidigare tomtindelning för att möjliggöra en delning av fastigheten. Eventuell delning föreslås göras i användningsgräns mellan de båda huvudbyggnaderna. Totalt är det cirka tre meter mellan fasaden till vänster och balkongen till höger (i bilden nedan) och knappt fem meter från fasad till fasad. Användningsgränsen i planförslaget har lagts cirka två meter från fasad på byggnaden med restauranglokal (till vänster i bilden nedan) och en meter från balkongen på motstående huvudbyggnad (till höger i bilden nedan). Gränsen har placerats här med anledning av att göra eventuell fastighet mot Lagmansgatan så stor som möjligt och samtidigt göra det möjligt att ta sig runt bostadsbyggnaden vid Eriksdalsvägen inom egen fastighet. Vid en delning skulle fastigheten mot Lagmansgatan bli knappt 440 kvm och fastigheten mot Eriksdalsgatan bli drygt 710 kvm.

Befintligt

Fastigheten Skrivaren 6 är idag bebyggd med två huvudbyggnader (enbostadshus) med tillhörande garagebyggnad på den västra huvudbyggnaden. Den östra huvudbyggnaden har tidigare inrymt en restaurang i bottenplan och bostad i övre plan.

Fastigheten Skrivaren 6 gränsar till Eriksdalsgatan i norr och Lagmansgatan i öster. Båda gatorna kantas av en trottoar/gc-väg mot fastigheten. De båda huvudbyggnaderna inom fastigheten har varsin infart från respektive gata. Eriksdalsgatan är en mindre lokalgata medan Lagmansgatan har viss genomfartstrafik för stadsdelen, då den ansluter till Örsholmsleden/Hagaleden.

Söder om fastigheten ligger Norrstrands Pizzeria. I övrigt gränsar fastigheten till bostadsbebyggelse i en öppen bebyggelsestruktur inom kvarteret Skrivaren.

Ärendinformation

Kommun:	Karlstads kommun
Detaljplanens namn:	Detaljplan för Skrivaren 6
Diarienummer:	SBN 2023-139
Beslutsprotokoll:	Uppdrag för detaljplanen av SBN den 2023-05-17 §99
Detaljplanen påbörjades:	2023-08-28

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
B	Bostäder.	Bestämmelsen bekräftar pågående markanvändning. Planområdet ligger i en attraktiv stadsdel med närhet till utbudet inom stadens centrala delar.
C	Centrum	Bestämmelsen bekräftar tidigare markanvändning av de befintliga lokalerna. Ett tillskott av centrumlokaler för exempelvis restaurang, kafé, hantverk, kurslokaler, massage etc är ett positivt tillskott i stadsdelen och möjliggör en funktionsblandning i närområdet.
K	Kontor	Bestämmelsen syftar till att skapa en mer flexibel användning av befintliga lokaler och tillåter tjänsteverksamhet, som exempelvis fastighetsförmedling, advokatbyrå eller konferenslokaler.
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Prickmark mot Eriksdalsgatan syftar till att skapa en sammanhållen gatubild med övriga byggnader längs gatan. Mot Lagmansgatan och övriga befintliga fastighetsgränser syftar prickmarken till att skapa ett visst avstånd för att underlätta underhåll och åtkomsten till byggnaderna. Söder om huvudbyggnaden vid Lagmansgatan syftar prickarna till att trygga en infart och plats för lastning/lossning av fordon intill entré.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
h_1	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,5 meter.	Befintliga byggnader ryms inom bestämmelsen och stämmer överens med tidigare bestämmelse i nu gällande plan (samt intilliggande byggnader).
h_2	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10,5 meter.	Befintliga byggnader ryms inom bestämmelsen och skapar samtidigt en sammanhållen stadsbild med omgivningen i närområdet.
h_3	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.0 meter.	Befintliga garage och förrådsbyggnader ryms inom bestämmelsen.
h_4	Högsta nockhöjd är 5.0 meter.	Befintlig utbyggnad ryms inom bestämmelsen. Nockhöjden är lägre (än för huvudbyggnaderna) med syftet att bibehålla viss rymd mellan byggnaden och intilliggande bostadshus.
m_1	Lägenheter som är större än 35 kvm ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida. Enkelsidiga lägenheter ska vara mindre än 35 kvm.	Eftersom buller från vägtrafik riskerar att överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad ska minst hälften av rummen vända mot en skyddad sida enligt bullerförordningen (2015:216).
-o-o-o-	Utfartsförbud.	Eftersom fastigheten gränsar till en gång- och cykelväg är det inte lämpligt med flera in-/utfarter till byggnaden.
e_1	Största sammanlagda byggnadsarea är 180 kvm.	Befintliga byggnader ryms inom byggnadsarean. Viss marginal för eventuellt tillbyggnad eller extra förrådsbyggnad ryms, utöver befintliga byggnader, inom byggrätten.
e_2	Största sammanlagda byggnadsarea är 160 kvm. (Begränsas av användningsgräns)	Befintlig byggnad, inklusive utbyggnad, ryms inom byggnadsarean. Utöver befintliga byggnader är byggrätten knapp, till förmån för friytor för utevistelse och lek.
	Inom denna detaljplan upphör de för planområdet tidigare gällande fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen som fastställdes 1947-06-27 och som är registrerade som tomtindelning akt 1780K-133/1947.	Motiv till upphävande är att möjliggöra en delning av befintlig fastighet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser upphör

Inom planområdet upphör de tidigare gällande fastighetsindelningsbestämmelserna (1947-06-27) som är registrerade som tomtindelning akt 1780K-133/1947.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför att fastighet Skrivaren 6 kan delas i två fastigheter. Fastighetsgränsen föreslås följa användningsgränsen mellan de båda huvudbyggnaderna. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar eventuell lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggning kan bildas för befintliga ledningar och befintliga anslutningspunkter som försörjer de båda byggnaderna med värme och vatten samt transporterar bort avlopp och dagvatten. Alternativt kan nya anslutningspunkter i gata skapas för den ena huvudbyggnaden. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar eventuell lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt (eller annan typ av överenskommelse) kan bildas för befintlig serviskabel (Karlstads el- och stadsnät) till huvudbyggnad vid Eriksdalsgatan. Alternativt kan serviskabeln flyttas till egen fastighet. Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av kabel.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar för VSD, fjärrvärme samt el-och stadsnät

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet (VSD), fjärrvärmenätet samt el- och stadsnätet. Vid eventuell ny fastighetsbildning kan gemensamhetsanläggning och/eller ledningsrätt bildas för befintliga ledningar inom kvartersmark. Alternativt kan nya förbindelsepunkter i gata upprättas och befintliga kablar flyttas. Fastighetsägaren står för eventuella kostnader som uppkommer i samband med detta.

Parkering och utfart

Parkering för enbostadshus löses inom egen fastighet.

För den nya fastigheten mot Lagmansgatan ska den målade parkeringsrutan vid cykelbanan tas bort. Vid denna målade parkeringsruta har också tillförts ett utfartsförbud för att minska antalet utfarter över intilliggande cykelbana. Om krav finns att ordna parkeringsplats för rörelsehindrade så ska det lösas inom egen fastighet via befintlig infart söder om huvudbyggnaden. Övrig boendeparkering (vid eventuellt iordningsställande av flera lägenheter) eller parkering för eventuella verksamheter bör lösas utanför fastigheten, antingen genom avtal med annan fastighetsägare eller genom parkering där möjlighet ges. Friyta för lek och utevistelse bedöms vara av högre prioritet inom den aktuella fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för exploatering och eventuella utredningar bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar även eventuella lantmäteriförrättningar och åtgärder som redovisas under Tekniska

frågor, så som exempelvis nya anslutningar till ledningsnäten, eventuella kabelflyttar eller anordnande av parkering. Utöver möjligheten till att dela fastigheten så bekräftar planförslaget de befintliga förhållandena på platsen, med tillägget kontorsändamål för att skapa en mer flexibel användning av befintliga lokaler. Nya byggnader är inte planerade och förslaget innebär inga fysiska förändringar på platsen.

Planförslaget innebär inga förändringar i allmän plats och medför inga extra kostnader för kommunen.

Planavgift

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägare till Skrivaren 6. Avtalet reglerar kostnader och ansvar inom ramen för planarbetet. Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med eventuella bygglov.

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

Gemensamhetsanläggning och ledningsrätt kan bildas vid delning av fastigheten. Eventuella kostnader som kan kopplas till detta bekostas av fastighetsägaren.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Byggnaderna är redan idag anslutna till det kommunala nätet och förslaget bedöms inte innebära någon förändring för den kommunala driften.

Eventuell ny anslutningsavgift till det kommunala nätet bekostas av fastighetsägaren. Anslutningsavgift tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-05-17). Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Arbete med detaljplanen beräknas pågå under 2023. Antagande väntas tidigast ske under första kvartalet 2024. Genomförande enligt detaljplanen kan göras efter att planen vunnit laga kraft.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Del av stadsplan för Norrstrand (kvarteret Skrivaren), 1962 (akt nr. 1780K-241/1962) ersätts av nu aktuell detaljplan.

Tomtindelning

Tomtindelning för kvarteret Skrivaren inom stadsdelen Norrstrand, fastställd den 27 juni 1947 (planakt 1780K-133/1947). Tomtindelningen upphör att gälla inom aktuellt planområde.

Grundkarta

Grundkarta har framställts av Lantmäterimyndigheten den 11 oktober 2023.

Översiktsplan

Karlstads kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 16 september 2012.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

För den aktuella detaljplanen har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats av stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 2023-11-08.

Utredningar

PM Buller

Stadsbyggnadsförvaltningen har sammanställt ett PM (2024) med syftet att belysa bullerfrågan mer detaljerat, ge underlag för bedömning liksom utreda behovet av eventuella planbestämmelser. Bullerberäkningar har gjorts för dagens trafik samt prognosåret 2040. Jämförelser har även gjorts med nyligen genomförda bullerberäkningar utifrån samma bullerkällor som berör Skrivaren 6.

För att säkerställa att bullerförordningens krav uppnås föreslås att plankartan kompletteras med en bestämmelse för de delar av byggnaden som ligger närmare körbanan än 10 meter. Vid 10 meter visar genomgång av bullerberäkningar att 60 dB(A) med säkerhet kan uppnås. Bestämmelsen säkerställer att lägenheter som har rum inom detta område utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida i de fall de är större än 35 kvm och att enkelsidiga lägenheter mot den bullriga sidan är mindre än 35 kvm. Det befintliga huset är byggt så att hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida.

Genomgång av bullerberäkningar kring Hagaleden och Värmlandsbanan visar att dessa inte påverkar nivåerna vid Skrivaren på något avgörande sätt utan att beräkningarna kring Lagmansgatan är de dimensionerande för trafikbullret.

PM Geoteknik

Stadsbyggnadsförvaltningen har sammanställt ett PM (2024) med syftet att belysa geotekniken mer detaljerat, ge underlag för bedömning liksom utreda behovet av eventuella planbestämmelser. Jorden inom området är inte skredbenägen då den består av sand och området är flackt. Närmsta beräkningssektion enligt MSB:s stabilitetskartering visar också på tillfredsställande stabilitet. Ingen nämnvärd ökad belastning tillförs planområdet vid ett genomförande av detaljplanen i form av byggnader eller markarbeten, då planbestämmelserna har anpassats utifrån befintlig exploateringsgrad och planområdet ligger i en befintlig struktur.

Med dessa förutsättningar bedöms totalstabiliteten för området vara god och det finns ingen risk för ras eller skred. Eventuella grundläggningsmetoder bedöms vara lämpligare att bevaka vid projektering och lovgivning. Ytterligare planbestämmelser utöver sammanlagd byggnadsarea samt högsta byggnadshöjd/nockhöjd bedöms inte vara nödvändigt ur ett geotekniskt säkerhetsperspektiv.

Barnkonsekvensanalys

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197). Det innebär att:

- Alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

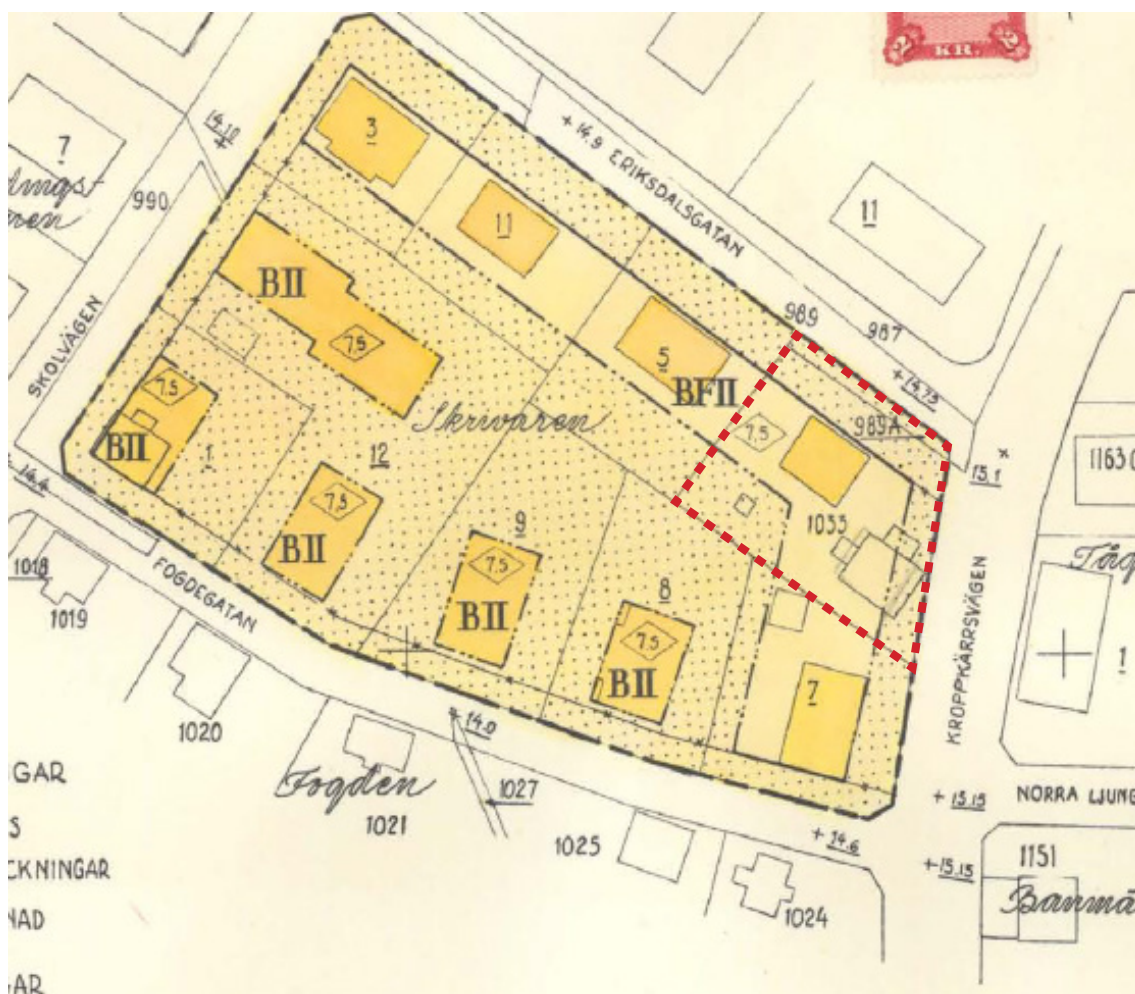
För denna plan har en barnkonsekvensanalys gjorts i syfte att utveckla den fysiska miljön utifrån ett barnperspektiv samt att förbättra beslutsunderlaget. Inom stadsdelen finns flera barnvänliga miljöer och viktiga vardagsmålpunkter för barn och ungdomar så som förskola, skola, park- och naturmark. Då planen är liten och reglerar befintlig bebyggelse (samt har ganska långa avstånd till större grönområden med en variation av lekmiljöer) har det främst bedömts vara viktigt att säkerställa ytor för utevistelse och lek inom planområdet. Barnkonsekvenser redovisas under Konsekvenser - Sociala.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala Detaljplan

Gällande detaljplan medger bostadsändamål med fristående hus. Högst en femtedel av tomten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter och högst två våningar tillåts, vind får inte inredas. Taklutning får vara högst 30 grader mot horisontalplanet. Marken närmast gatorna får inte bebyggas (prickmark).

Det befintliga huset mot Lagmansgatan fanns redan när nu gällande detaljplan togs fram 1962. Huset har innehållit restaurang/butik/kafé i bottenplan samt bostad på andra våningen. Varken byggnadens placering, markanvändning eller exploateringsgrad är planenlig enligt gällande detaljplan.



Bilden visar nu gällande stadsplan för Norrstrand (kvarteret Skrivaren), där det aktuella planområdet har markerats med röda prickar.

Tomtindelning

Tomtindelningen för kvarteret Skrivaren tillåter en indelning av kvarteret i tio tomter, där aktuellt planområde utgör tomt nr 6 och är 1154 kvadratmeter stor.

Planbesked

Kommunen har lämnat ett positivt planbesked 2023-05-17 § 99. Ägaren till fastigheten Skrivaren 6 har begärt planbesked för att kunna genomföra en fastighetsbildning där fastigheten delas i två delar. Nu gällande detaljplan och tomtindelning medger inte detta.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger Norrstrand som ett förtätningsområde. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Länsstyrelsen bedömer också att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt plan- och bygglagens 4 kap 33 § p.25. och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets lågflygningsområde enligt miljöbalkens 3 kap. Det största hotet mot riksintresset är höga objekt. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintressen Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom det område som på grund av sina natur- och kulturvärden är utpekad som riksintresse för friluftsliv och turism (MB 4 kap 1 och 2 §§) vilket omfattar hela Karlstads kommun söder om E18. Bestämmelserna om riksintresse enligt 4 kap miljöbalken utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och därmed inte för planområdet.

Miljökvalitetsnormer Luft

Planförslaget bedöms inte påverkas av eller ge upphov till försämrade luftkvalitet som överstiger de miljökvalitetsnormer som finns för luftkvalitet. Planområdet är beläget i ett relativt öppet stadsrum med en öppen struktur av villor och mindre flerbostadshus.

Vatten

Planområdet ligger i ett avrinningsområde där recipient för dagvattnet inom planområdet är Klarälven - östra älvgrenen. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Planområdet är redan i anspråktaget och medför ingen förändring i markanspråk. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas av planförslaget.

Buller

Om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, ska beräknade bullervärden anges i planbeskrivningen om det handlar om bostadsbyggnader. Det finns en förordning (2015:216) till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. En bullerberäkning visar att riktvärdena för buller vid fasad och uteplats uppfylls för bostadsändamål enligt dagens trafikmängd. För prognosåret 2040 uppfylls riktvärdena vid uteplats, men vid fasad överskrider riktvärdet med 1 dBA, se vidare under Hälsa och säkerhet - Omgivningsbuller nedan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Till den aktuella detaljplanen har bullerberäkningar gjorts, se PM Buller. Hagaleden har en trafikmängd om 8600 fordon per dygn med en hastighetsgräns om 70 km/h. För Lagmansgatan har trafikmängden antagits vara 1500 fordon per dygn (utifrån att drygt 2000 fordon passerade på Lagmansgatan norr om Norra Allén år 2022). Gällande hastighetsgräns på Lagmansgatan är 40 km/h.

Bullerberäkningarna visar att ljudnivåerna för bostadsbyggnads fasad samt uteplats klarar bullerförordningens (2015:216) krav vid dagens trafikmängd. För prognosåret 2040 klaras bostadens uteplats, men vid det närmsta hörnet mot Lagmansgatan, ca 7m från körbanan, beräknas den ekvivalenta bullernivån vara 61 dB(A) vid en kraftigt ökad trafikmängd vid prognosåret 2040. Jämförelser har gjorts mot den bullerutredning som gjordes för detaljplanen för Träffen 2017. Vid fastigheten är trafikmängderna högre än vid Skrivaren. Vid Träffen är också hastigheten högre, 50 km/h jämfört med 40 km/h vid Skrivaren. Vid Träffen uppnås 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå 8m från körbanan på Lagmansgatan. För att ytterligare öka säkerhetsmarginalen konstateras att vid 10m från körbanan på Lagmansgatan kommer 60 dB(A) att uppnås vid Skrivaren 6.

För att säkerställa att bullerförordningens krav uppnås kompletteras plankartan med en bestämmelse (**m**) för de delar av befintlig byggnad som ligger närmare körbanekant (Lagmansgatan) än 10m. Bestämmelsen anger att lägenheter som är större än 35 kvm ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en skyddad sida. Enkelsidiga lägenheter ska vara mindre än 35 kvm. En skyddad sida uppnås på byggnadens nordvästra sida där ekvivalent ljudnivå är 45 dB(A) och maxnivå är 62 dB(A) vid prognosåret 2040.



Beräkningar visar att vid den röda linjen riskerar ekvivalenta ljudnivåerna att nå 61 dB(A) vid 2040. Vid den gröna linjen finns skyddad sida. Här uppgår nivåerna till 42 dB(A) vid nuvarande förhållanden och 45 dB(A) vid prognosåret 2040.

Enligt PM Buller bedöms planområdet ligga så pass långt ifrån järnvägen så den inte påverkar ljudnivåerna på något avgörande sätt. Jämförelse med tidigare gjord utredning för Hybelejen visar att vid öppet läge erhålls 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid ca 120m från järnvägens mitt. Avståndet till Skrivaren är ca 250m. Beräkningarna kring Lagmansgatan bedöms vara dimensionerande för trafikbullret.

Risk för översvämning

Planområdet ligger cirka 47,6 meter över havet (RH 2000) och det riskerar inte att översvämmas på grund av höga vattennivåer i Väneren eller Klarälven, vid en 200-årsnivå. Lagmansgatan fungerar som tillfart vid ett 200-årsflöde i Klarälven.

Vid ett skyfall, 100-årsregn, samlas vatten på Eriksdalsgatan och rinner västerut.

Brand

Ett tillfredsställande skydd mot brand kan fås om byggnader uppförs med ett avstånd som överstiger åtta meter. De befintliga huvudbyggnaderna inom planområdet är uppförda med ett avstånd på cirka fem meter mellan fasaderna och cirka tre meter mellan fasad och balkong/pelare. Det innebär att särskilda krav på brandskydd kan uppstå i samband med eventuella bygglov. Krav kring brandskydd anges i Boverkets Byggregler (BBR).

Geotekniska förhållanden

Stadsdelen i stort, liksom planområdet, är relativt flackt med en marknivå på ca +47-48 meter över havet (möh). Strukturen är befintlig med gator och byggnader. Inom planområdet finns befintliga byggnader, som bekräftas genom planbestämmelser om byggnadsarea och högsta nockhöjd/byggnadshöjd. Byggrätten är till stor del nyttjad, endast mindre tillbyggnad och bygglovsbefriade åtgärder är möjligt att uppföra. Då fastigheten är trång bedöms det inte sannolikt att detta kommer nyttjas fullt ut. Detaljplanen medför ingen nämnvärd ökad belastning i form av byggnader eller markarbeten. Eftersom planområdet ansluter till befintliga bostadsfastigheter, gatunät samt ledningsnät bedöms det inte vara möjligt med några stora förändringar i marknivå, såsom markutfyllnader eller schaktningar. Markförändringar större än 0,5 meter kräver normalt marklov inom detaljplanelagt område.

Nivån vid Klarälvens krön där den är som närmast aktuell fastighet är på nivån + 46-47 möh. Avståndet till Klarälven är drygt 300 meter som närmast. Klarälvens slänt är här ca 1,5 meter hög.

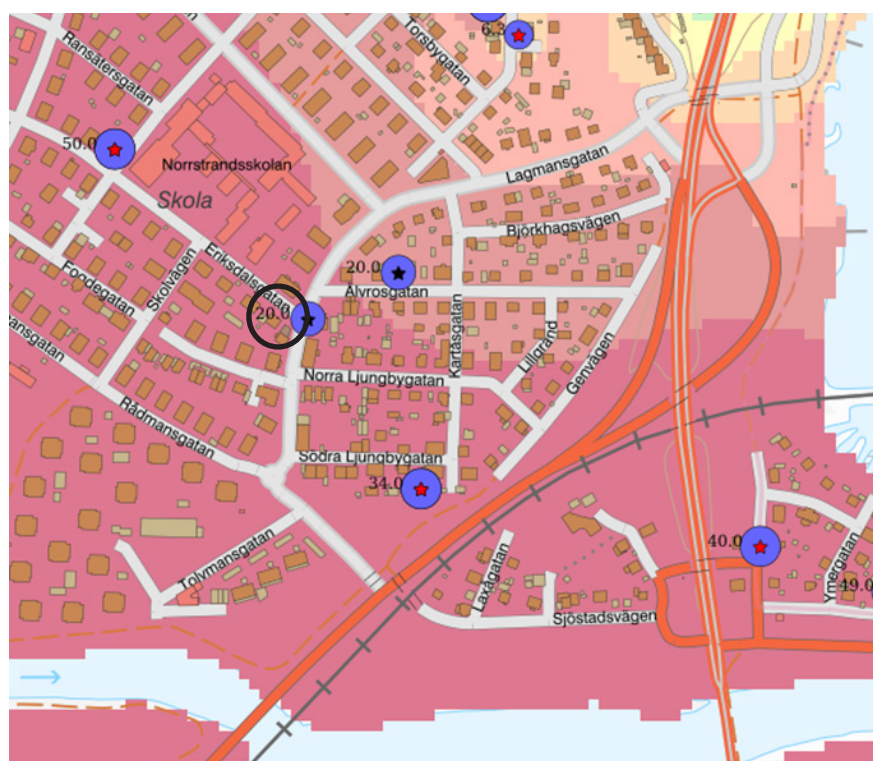
Jorden utgörs av älvsediment, sand, enligt SGU:s jordartskarta. Djup till berg är enligt närliggande punkt på SGU:s jorddjupskarta 20 meter. Äldre utredningar i närområdet bekräftar att jorden utgörs överst av ett mäktigt lager sand och silt i varviga lager. Tjockleken på friktionsjorden kan uppgå till ca 15-20 meter. Eventuellt kan det finnas ett lerskikt under sanden/siltan på stort djup.

Enligt MSB:s stabilitetskartering 2015 ingår det aktuella planområdet i utredningsområdet. Beräkningssektionerna ligger långt från planområdet, vid Klarälvens strand. Den närmsta beräkningen har tillfredsställande stabilitet.

Med dessa förutsättningar bedöms jorden inte vara skredbenägen och totalstabiliteten för området vara god. De geotekniska förutsättningarna för byggnation är goda.



Ählsediment, sand enligt SGU:s jordartskarta. Planområdet är markerat med svart cirkel.



Jorddjup ca 20 meter enligt SGU:s jorddjups-karta. Planområdet och närliggande punkt markerat med svart cirkel.

Kulturmiljö

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden inom planområdet.

Fysisk miljö

Inom fastigheten finns två huvudbyggnader, den ena har infart från Eriksdalsgatan och den andra har infart från Lagmansgatan. Fastigheten är 1154 kvm stor och är bebyggd till drygt 30 procent av fastighetsarean totalt. Båda huvudbyggnaderna har gul träfasad och ett rött, brutet sadeltak. Intill bostadshuset i väster (vid Eriksdalsgatan) finns ett garage samt en mindre förrådsbyggnad. Byggnaden mot Lagmansgatan har tidigare inhyst restaurang på bottenvåningen och bostad på övervåningen. En målad parkeringsruta finns intill byggnaden mot Lagmansgatan. Denna ryms inte helt inom fastigheten utan sticker ut i gång- och cykelvägen på ett olämpligt sätt och ska tas bort.

Utbudet av grönområden i form av park- och/eller naturområden är begränsat inom stadsdelen Norrstrand. Flera större grönområden ligger i stadsdelens ytterkant, vilket innebär att det är längre än 300 meter till ett större grönområde från bostadsfastigheten.

Sociala

Stadsdelen innehåller till stor del bostäder, men det finns även ett visst utbud av butiker, restauranger och matbutiker. En funktionsblandad stadsdel bidrar till bättre social hållbarhet och upplevd trygghet.

Teknik

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten Skrivaren 6 har en befintlig anslutning för dricksvatten mot Lagmansgatan. Befintlig anslutning för spillvatten respektive dagvatten finns i Eriksdalsgatan. Ledningar internt inom fastigheten försöker sedan de båda byggnaderna.

Fjärrvärme

Byggnaderna har en befintlig anslutning för fjärrvärme i Eriksdalsgatan, som sedan fördelas till de båda byggnaderna internt inom fastigheten.

El- och stadsnät

Båda byggnaderna är anslutna mot el- och stadsnätet i Lagmansgatan.

Service

Planområdet ligger relativt centralt i Karlstad med cirka två kilometer till Stora Torget. Det innebär en god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service, såsom bibliotek, restauranger, badhus, kulturella verksamheter, butiker etc.

Inom Norrstrand finns flera förskolor, Hagaborgsskolan (F-3) samt Norrstrandsskolan (åk 4-9). Inom Norrstrand finns även flera matbutiker, restauranger mm.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Trottoar samt målad cykelbana mot färdriktningen finns längs Eriksdalsgatan. Mot Lagmansgatan ansluter fastigheten mot en gång- och cykelväg, separerad från biltrafiken.

Utdrag ur kommunens ”Heatmap”, där cyklister under en period cyklat med GPS, visar att Lag-

mansgatan förbi planområdet är ett av de större cykelstråken på Norrstrand.



Utdrag ur kommunens "Heatmap" där cyklister under en period cyklade med GPS. Planområdet är markerat med en svart ring i kartan.

Kollektivtrafik

Buss trafikerar Lagmansgatan-Norra Allén, norr om planområdet. Närmsta busshållplats ligger på Norra Allén cirka 250 meter norr om planområdet. På Rudsvägen drygt 600 meter väster om planområdet passerar ett stort antal busslinjer.

Centralstationen/resecentrum ligger drygt två kilometer från planområdet.

Biltrafik

Lagmansgatan, öster om fastigheten, har en högsta tillåten hastighet om 40 km/h. Eriksdalsgatan, norr om fastigheten, har en högsta tillåten hastighet om 30 km/h.

Bilparkering

Parkering för enbostadshus sker inom egen fastighet. För den tidigare restaurangen finns en målad parkeringsruta intill entrén från Lagmansgatan. Som nämnts tidigare är denna parkeringsruta inte lämplig då den sticker ut i gång- och cykelbanan. Planförslaget bekräftar pågående/tidigare användning av befintliga byggnader och ytterligare parkering inom planområdet bedöms inte vara lämpligt (utöver eventuella krav på parkeringsplats för rörelsehindrade). Friyta för utevistelse bedöms vara av högre prioritet.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget medför att fastigheten Skrivaren 6 kan delas i två fastigheter om behov finns. Fastigheten är idag (innan delning) 1154 kvm. Vid en eventuell delning i användningsgränsen mellan de båda huvudbyggnaderna skulle den västra delen av fastigheten bli drygt 710 kvm. Den östra delen av fastigheten (mot Lagmansgatan) skulle vid en eventuell delning bli knappt 440 kvm.

En delning av fastigheten innebär att framför allt den del som är närmast Lagmansgatan (och innehåller byggnaden med restauranglokal) blir relativt liten. Med de befintliga byggnaderna är tomten redan idag bebyggd till cirka 33% av fastighetsarean (med ny föreslagen fastighetsgräns). De befintliga byggnaderna har gjorts planenliga enligt förslaget men ytterligare bygg rätt har begränsats, för att det ska finnas möjlighet till utevistelse och lek inom tomten. En uteplats bör kunna ordnas väster om byggnaden. Möjlighet till friggebod och attefallsbyggnad finns. Enstaka parkering ryms inom fastigheten, t ex vid eventuellt krav på parkeringsplats för rörelsehindrade. Ytterligare parkering hänvisas dock till andra lösningar utanför fastigheten. Friyta för lek och utevistelse bedöms ha en högre prioritet än parkering.

Vid en eventuell delning av fastigheten kan en gemensamhetsanläggning upprättas för gemensamma ledningar inom tomtmark och anslutningspunkter., eller ledningsrätt skapas för befintlig serviskabel. Alternativt upprättas separata anslutningspunkter för de båda fastigheterna och befintliga ledningar/kablar flyttas.

Miljö

Miljöbedömning

För den aktuella detaljplanen har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Planens sammanvägda miljöeffekter bedöms vara mycket begränsade. De befintliga byggnaderna görs planenliga genom förslaget och inga nya byggnader planeras. Pågående och tidigare markanvändning tillåts i planförslaget (bostäder och centrumverksamhet) med tillägget kontor för att göra användningen av befintlig byggnad mer flexibel. Planområdet möjliggör flera användningar, har nära till kollektivtrafik samt gång- och cykelavstånd till centrum, vilket är positivt för en hållbar utveckling.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Beslut har fattats av stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 2023-11-08.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Då förslaget endast gör befintliga byggnader planenliga bedöms det inte medföra någon trafikökning som påverkar luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas till följd av planförslaget.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten eller påverka möjligheten att uppnå en bättre status i framtiden.

Buller

Planförslaget medför ingen trafikökning, då det bekräftar befintliga förhållanden, och miljö kvalitetsnormerna för buller bedöms inte överskridas till följd av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Eftersom skyddad sida kan uppnås och planbestämmelse finns som reglerar att minst hälften av bostadsrummen ska vända mot skyddad sida för lägenheter över 35 kvm, så uppfylls kraven i bullerförordningen (2015:216). Befintlig byggnad bedöms klara dessa krav.

Översvämning

Fastigheten och de befintliga byggnaderna klarar en översvämning från Klarälven eller Vänern (vid en 200-årsnivå) med tillfart längs Lagmansgatan. Både fastigheten och byggnaderna klarar även ett skyfall (100-årsregn).

Brand

Särskilda krav på brandskydd kan uppstå i samband med eventuella bygglov, då byggnaderna står närmare varandra än åtta meter. Byggnaderna är befintliga och har funnits sedan 1920-talet.

Ras och skred

Totalstabiliteten för området bedöms vara god och det bedöms inte finnas risk för ras eller skred. De geotekniska förutsättningarna för byggnation är goda och det bedöms inte bli några konsekvenser avseende geoteknik och stabilitet med anledning av planförslaget.

Sociala

Byggnaderna har funnits på platsen sedan 1920-talet med bostäder och lokaler för verksamheter så som restaurang, butik etc. Planförslaget gör dessa byggnader planenliga, vilket de inte är fullt ut i nu gällande plan. Det innebär att planen bidrar till en fortsatt möjlig funktionsblandning inom stadsdelen, vilket kan vara positivt för den upplevda tryggheten i närområdet. Olika funktioner inom närområdet bidrar till att fler människor rör sig i området.

Fastigheten ligger med närhet till centrum med stadens utbud av aktiviteter och besöksmål eller t ex framtida resecentrum. Inom stadsdelen finns ett visst serviceutbud med restauranger, butiker och skolor/förskolor. Planområdet ligger i direkt anslutning till ett av de större cykelstråken genom Norrstrand. Närhet finns även till hållplats för kollektivtrafiken.

Utbudet av bostadsnära grönområden är begränsat inom stadsdelen, där flera större grönområden ligger i stadsdelens ytterkanter. Det innebär att den egna trädgården är desto viktigare för lek och utevistelse. En eventuell delning av fastigheten innebär att föreslagen fastighet mot Lagmansgatan blir relativt liten. För att främja barnperspektivet och möjliggöra friytor med plats för utevistelse och lek inom egen trädgård har ytterligare bygggrätt (utöver befintliga byggnader) begränsats, likaså bedöms ytterligare parkering inom kvartersmark inte vara möjlig.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Bestämmelserna om riksintresse enligt 4 kap MB utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och därmed inte för planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvarets lågflygningsområde.

Detaljplanen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden. Platsen är redan i anspråktagen och en fungerande struktur med gator, VA-nät etc finns utbyggt.

Trafik

Motortrafik

Förslaget bedöms inte påverka trafikflöden på anslutande gator. Parkeringsbehovet för centrum- eller kontorsverksamhet alternativt iordningsställande av flera lägenheter ryms inte inom kvartersmark, men då byggnaderna och lokal för restaurang (tidigare butik, kafé etc) funnits under en lång tid innebär det ingen förändring utifrån dagens förhållanden. Plats för utevistelse inom fastigheten bedöms ha en högre prioritet.



KARLSTADS KOMMUN

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