



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Gruvan 13

inom Tingvallastaden, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnummer: 1780K-01-P2015/07

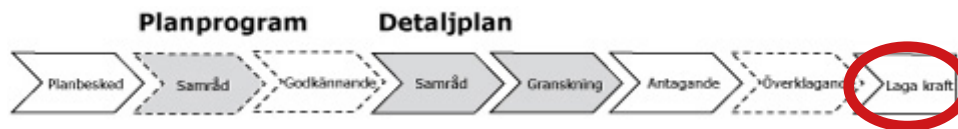
Upprättad: 2014-11-12

Antagen av SBN: 2015-01-28

Vunnit laga kraft: 2015-04-24

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2013-185



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

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

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

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	5
Tidigare ställningstagande	5
Riksintressen	5
Kulturmiljöområde	5
Översiktsplan	5
Strategiska planen	6
Planarbetsprogram	6
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Förutsättningar och planförslag	7
Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Bebyggelse	8
Stadsbild	9
Gator och trafik	10
Mark	10
Grönytor och växtlighet	10
Tekniska system	11
Störningar, hälsa och säkerhet	11
Folkhälsa	12
Jämställdhet/Barnperspektiv/Tillgänglighet	12
Genomförande	12
Ansvarsfördelning för genomförande	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	12
Konsekvenser av planförslaget	13
Miljökonsekvenser	13
Sociala konsekvenser	19
Ekonomiska konsekvenser	19

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 Gruvan 13 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.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga på befintlig kontorsbyggnad med två våningar och att komplettera användningen med bostads- och centrumändamål.

Huvuddrag

Fastighetsägaren önskar bygga på befintlig byggnad med två våningar och komplettera användningen med bostadsändamål. Planen ges även användningen centrumändamål, dock ej handel. Sökande är Carlzon HG i Karlstad AB. Planområdet ligger på en innergård längs med Herrgårdsgatan i Tingvallastaden och omfattar fastigheten Gruvan 13.

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).

Arbetsgrupp

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Räddningstjänsten

Miljöförvaltningen

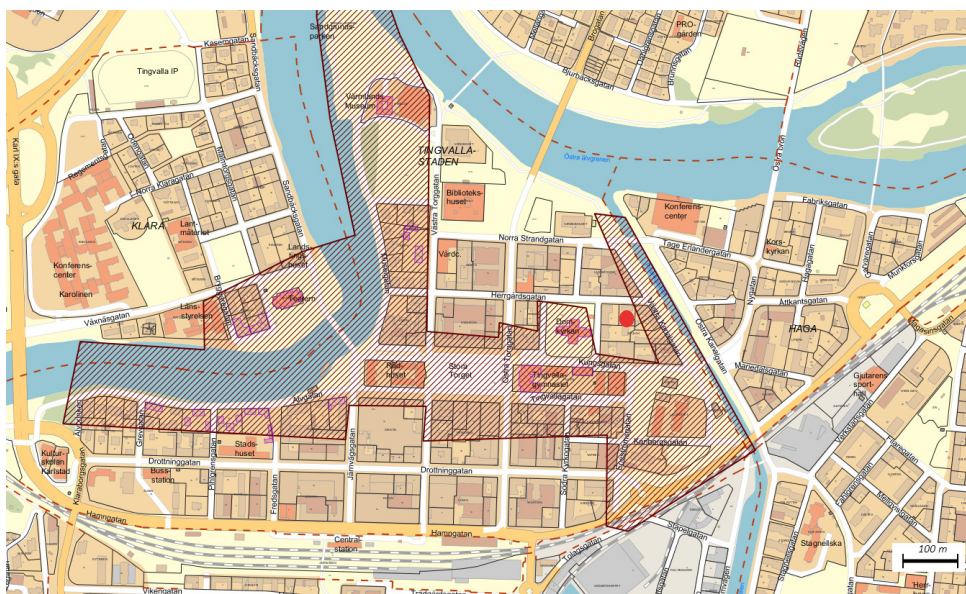
Stadsbyggnadsförvaltningen

Lantmäterimyndigheten

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planen omfattas inte utav något riksintresse. Planområdet ligger strax utanför riksintresse för kulturminnesvård inom Karlstads stadskärna.



*Område inom brun markering utgör riksintresse för kulturminnesvård.
Planområdet är markerat med rött.*

Kulturmiljöområde

Planområdet ligger utanför det regionala kulturmiljöprogrammet, Ditt Värmland, från 1989 utgivet av Länsstyrelsen och utanför Karlstads kulturmiljöprogramms värdering särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Översiktsplan

En av Karlstads fyra stadsbyggnadsprinciper är att förädla och förtäta staden utan att försämrare tillgången till grönområden. Översiktsplanen förordar att utveckla staden genom att förtäta staden inom ett fyra kilometers cykelavstånd till centrum. Förtätning inom detta område är eftersträvarvärd eftersom det ökar underlaget i centrum, minimerar transportarbetet, ökar underlaget för kollektivtrafiken och drar nytta av befintlig infrastruktur. Förtätning kan ske genom att till exempel bygga på redan befintliga byggnader. Påbyggnad av hus kan vara acceptabelt om rutnätsstadens höjdskala och relationen till omgivande bebyggelse beaktas.

För att tydliggöra vilka områden i kommunen som ska bebyggas först har en indelning i tre etapper gjorts. I etapp ett prioriteras förtätning av staden. Gruvan 13 är ett förtätningsområde och behandlas därmed i översiktsplanens första etapp.

Strategiska planen

Strategiska planen 2012-2014 anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostategin samt miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete.

Mål som berörs i den strategiska planen som är relevanta för detaljplan Gruvan 13 är:

- Tillväxt. Karlstads kommun ska ha god planberedskap för bostäder och verksamhetsmark samt skapa attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse. Planberedskap för ca 500 bostäder per år ska finnas. Karlstadsbornas möjligheter till en bostad ska öka.

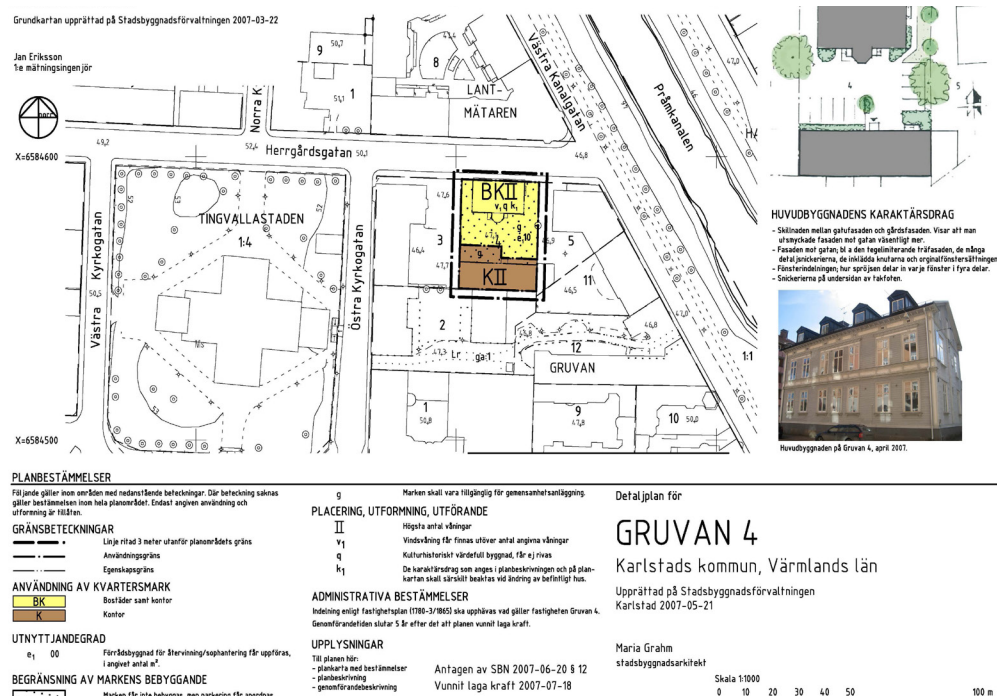
Planarbetsprogram

Detaljplanen har getts prioritet två i planarbetsprogrammet för 2014-2015.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är Detaljplan för Gruvan 4, upprättad 2007-05-21.

För aktuell byggnad anges kontor i två våningar.



Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden den 22 januari 2014 § 12, att utreda förutsättningarna för att upprätta detaljplan för Gruvan 13.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Fastighetsägaren önskar bygga på befintlig byggnad med två bostadsvåningar och komplettera användningen med bostadsändamål. Begäran om planbesked inkom till stadsbyggnadsförvaltningen den 26 november 2013.

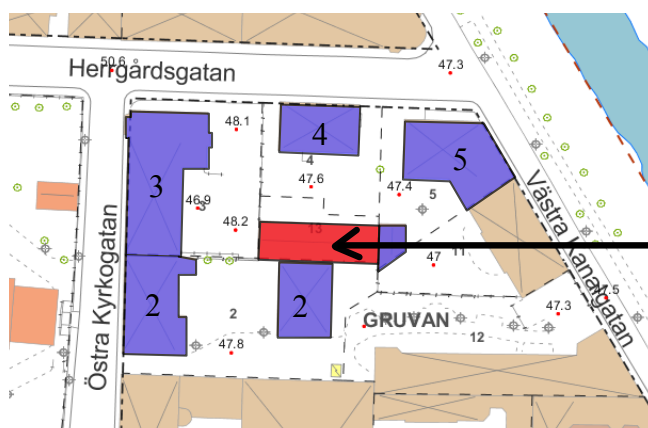


Översikt över kvarteret Gruvan

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet omfattar fastigheten Gruvan 13, beläget inom kvarteret Gruvan i Tingvallastadens östra del, mellan kyrkan och Pråmkanalen. Planområdet ligger inne på en innergård längs med Herrgårdsgatan. Angränsande fastigheter är Gruvan 2, Gruvan 3, Gruvan 4 och Gruvan 5.



Byggnaden inom Gruvan 13

Markanvändning

Byggnaden inom fastigheten används idag till kontor.

Planförslag

Nuvarande kontorsändamål (**K**) kompletteras med bostadsändamål (**B**) och centrumändamål, ej handel (**C₁**). Byggnaden får användningen bostäder, kontor och centrum ej handel, (**BKC₁**). Med centrum menas sådan verksamhet som bör ligga centralt, till exempel samlingslokaler och service.

Bebyggelse

Planområdet består idag av en byggnad i två våningar byggd på 1980 -talet. Omgivande bebyggelse varierar mellan två och sex våningar.



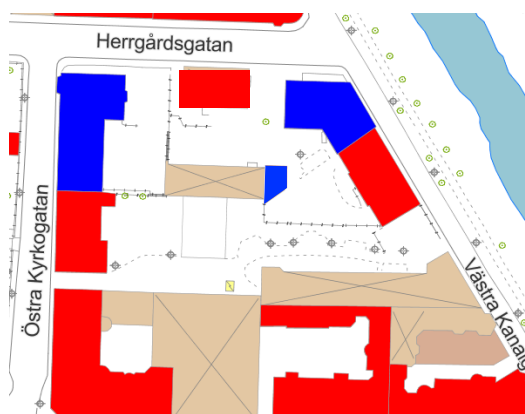
Aktuell byggnad

Planförslag

Aktuell byggnad byggs på med två våningar och våningstalet begränsas till 4 våningar (**IV**). För att reglera byggnadens höjd anges en nockhöjd i plankartan. Nockhöjden är satt till 14,5 meter ().

Byggnaden ges även en bestämmelse om att fönster och balkonger inte får anordnas på våning 1 och 2 i fastighetsgräns mot Gruvan 2 (). Detta för att undvika besvärande insyn.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse



Blå= visst värde

Röd= särskilt värde

Kulturmiljöprogrammet är en inventering som visar vilka byggnader i Karlstads kommun som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Flera byggnader inom kvarteret Gruvan är utpekade i Karlstads kulturmiljöprogram. Tre av byggnaderna anses ha ett visst värde och/eller är ett bra exempel på god arkitektur (blå markering). Flera av byggnaderna bedöms dock vara särskilt värdefulla så som anges i Plan - och bygglagen 8 kap. 13§ om förvanskningförbud (röd markering). Bebyggelseåren skiftar från sent 1800- tal till sent 1900- tal. Flera olika stilar finns representerade så som nationalromantik, nyklassicism, jugend, tegelarkitektur och funktionalism. Byggnaden mot gatan framför aktuell byggnad är ett trähus byggt 1879, med en tegelimiterande fasad mot gatan, utpekad som särskilt värdefull. Värdet av huset är både miljömässigt och bebyggelsehistoriskt. Den här byggnadstypen (trähus från 1800- talet) är inte så vanlig i Karlstad på grund av att stora delar av staden brann 1865 och flertalet av den här hustypen revs på 50- och 60- talet. Aktuell byggnad på gården som nu planläggs är inte utpekad i Kulturmiljöprogrammet.

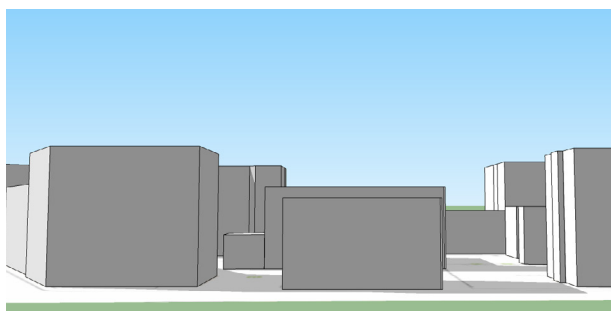
Planförslag

Bebyggelsen i kvarteret ser olika ut, både i färgval, materialval och höjd. Mångfalden inom kvarteret gör kvarteret mindre känsligt för förändringar, det är ändå viktigt att byggnaden anpassas till kvarterets karaktär. För att säkerställa att byggnaden utformas på ett önskvärt sätt har planbestämmelser införts i plankartan;

- Byggnaden ska ges en färgsättning i traditionella kulörer som ansluter till färger i kvarteret och anpassas till kvarterets kulturhistoriska värde (f_1).
- Byggnaden ska ges traditionella material som tegel, trä eller puts på fasad. Samt tegel eller plåt på tak (f_2).

Stadsbild

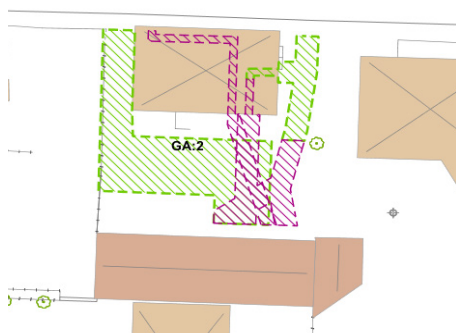
Kvarteret Gruvan är ett kvarter med stadsmässighet. Det finns en mångfald i byggandet och flera olika stilar finns representerade. Byggnaderna varierar i höjd och våningstal. Höjden på aktuell byggnad har diskuterats med kulturantikvarisk kompetens och kvarterets karaktär bedöms inte påverkas negativt av en påbyggnad på två våningar. Mångfalden inom kvarteret gör kvarteret mindre känsligt för förändringar.



Volymskiss från Herrgårdsgatan

Tillgänglighet

I gällande detaljplan kan läsas att om gårdshuset (aktuell byggnad) styckas av till en egen fastighet får gemensamhetsanläggning bildas för att göra tillfart möjlig över annan fastighet. En gemensamhetsanläggning är bildad och planområdet kan nås från vägen.



*Grön= gemensamhetsanläggning
Lila= servitut*

Planförslag

Möjlighet till gemensamhetsanläggning precis framför aktuell byggnad finns fortfarande kvar i detaljplanen. Planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning finns utmärkt som (g) i plankartan.

Service

Planområdets läge i centrala Karlstad gör tillgängligheten till service mycket god. Kommersiell och offentlig service så som dagligvaruhandel, vårdcentral, skola, apotek med mera finns på korta avstånd.

Gator och trafik

Planområdet ligger centralt i Karlstad och kommunikationen till och från området är mycket god. Gång- och cykelvägar finns och området kan nås med bil. Närmsta busshållplats hittas ca 270 meter bort längs Östra Torggatan. Stora torget ligger ca 350 meter bort och är utgångspunkt för stadsbusstrafiken i staden. Genomfartstrafiken i området är låg, här rör sig trafik för parkering längs gatan eller så är det trafik som har kvarteret som start eller målpunkt. Planområdet är dessutom beläget på en innergård med skydd av bebyggelse framför och bakom byggnaden. Hastighetsbegränsningen ute vid gatan är satt till 30 km/h. Nattetid mellan klockan 00-04 är biltrafik genom området förbjudet, med undantag från fordon med tillstånd.



Gatumiljön utanför planområdet

Parkering

Enligt Karlstads kommuns parkeringsnorm behövs sju parkeringsplatser per 1000 kvm BTA för bostäder i Tingvallastaden. Det betyder att 7 parkeringsplatser måste ordnas för fastigheten. Vad gäller cykelparkering för flerbostadshus ska fyra cykelparkeringsplatser anordnas per lägenhet, där minst två ska vara i markplan och minst två ska vara väderskyddade.

Planförslag

Totalt behövs 7 bilparkeringsplatser och detta finns redan tillhörande fastigheten. Parkeringsmöjligheter för cykel kommer att anordnas på den egna fastigheten.

Mark

Marken är idag hårdgjord och asfalterad. Ingen förändring kommer att ske.

Grönytor och växtlighet

Själva planområdet innehåller inga grönytor och ingen växtlighet men träd och planteringar hittas i närområdet. Cirka 85 meter från planområdet rinner Pråmkanalen, omringad av en gång- och cykelbana där många går och motionerar. Intill kanalen, innanför gång- och cykelbanan finns grönytor där många vistas sommartid. Ett större grönområde med fin anlagd park, brygga och grillmöjligheter hittas 650 meter bort vid muséiparken.

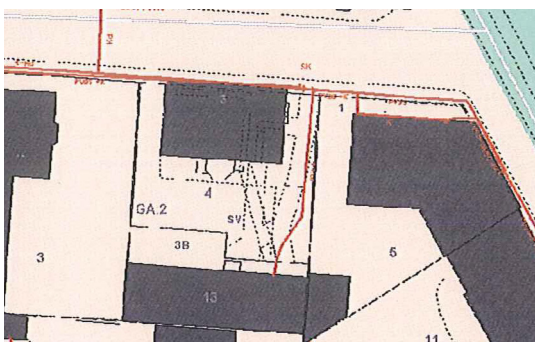


Grönytor intill planområdet längs Pråmkanalen

Tekniska system

Gruvan 13 har en befintlig VSD- anslutning till en gemensamhetsanläggning (Gruvan ga:2) som är belägen inom fastigheten Gruvan 5. Gruvan ga:2 är i sin tur ansluten till allmänna VSD- ledningar i Herrgårdsgatan.

Inom planområdet har Teliasonera Skanova Access AB markförlagda teleanläggningar.



Teleanläggningar markerat med rött.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Kommunens riktlinjer för översvämningsplanering innebär bland annat att funktionen hos ny bostadsbebyggelse ska klara en återkomsttid för en översvämning motsvarande 200 år.

Planområdet ligger idag på +47,4 meter över havet (RH 2000), riktlinjen för 200- års flödet i Klarälven är + 47.85 meter över havet (RH 2000). Planområdet kan nås vid en eventuell översvämning men översvämmas delvis vid ett 200- års flöde i Klarälven.

Planförslag

För att säkra att tekniska installationer ej översvämmas har en bestämmelse införts i plankartan;

- Tekniska installationer så som vatten- och avlopp, el och andra viktiga funktioner ska översvämningssäkras inom planområdet så att ett 200- års flöde i Klarälven klaras enligt gällande riktlinjer, idag +47,85 meter över havet (**generell bestämmelse**).

Luftkvalitet

Planområdet ligger på en innergård och är därmed ganska skyddat från vägen. Bilvägen utanför är ingen genomfartsgata utan de flesta bilar som passerar området har ärenden hit. Bedömningen är att Gruvan 13 med sitt lugna läge utan större trafik klarar kraven för god luftmiljö. Betydligt mer trafikerade gator i stan klarar Miljöbalkens miljökvalitetsnormer för olika föroreningar.

Brand

Det ska finnas två olika utrymningsvägar från byggnaden. Brandbilen når planområdet och räknas som en väg, den andra vägen ut är genom trapphuset. Byggnaden gränsar till andra byggnader vilket ställer brandkrav på fasaden mot intilliggande byggnader. Om fönster ska anordnas i brandmur får dessa ej vara öppningsbara och ska utföras i brandteknisk klass. Brandkraven åvilar byggherren att redogöra för när byggprocessen inleds.

Folkhälsa

Jämställdhet/ Barnperspektiv/Tillgänglighet

Tingvalla är en central stadsdel i Karlstad med bra tillgång till kommunikation och service. Busshållplatser, vårdcentral, dagligvaruhandel, restauranger, affärer, motionscentraler med mera finns inom gång- och cykelavstånd. Förutsättningarna är goda för att förflytta sig självständigt i staden till olika viktiga målpunkter även för grupper som inte har tillgång till bil, vilket kan vara positivt för jämställdheten. Inom accepterat avstånd finns även tillgång till rekreationsområden med lekplats. Dagis och lägre grundskola finns i närområdet och högstadium/gymnasium/universitet kan enkelt nås med cykel eller via buss.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnadskarta.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatören	Exploatering inom kvartersmark.

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

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 bygglov. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Teleanläggningar

Inom planområdet har Teliasonera Skanova Access AB markförlagda teleanläggningar. Dessa ledningar ska om möjligt få ligga kvar i nuvarande läge. Om Skanova behöver vidta undanflyttningsåtgärder förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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.

Vegetation

Brandmuren och vegetation vid brandmuren mot Östra Kyrkogatan och som inte utgör bak-sida av Gruvan 13 ska beaktas vid byggnation.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i april 2014. 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 parkeringsbehovet, översvämningens risk, gestaltningsfrågan och påbyggnadens eventuella påverkan på omgivande bebyggelse, så som solljus och utblickar. Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets 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.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att titta på om ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse påverkas av föreslagen påbyggnad. Solstudien visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad. Under sommaren ändras inte dagens förhållanden men under vintern påverkas Gruvan 3, 4 och 5. Gruvan 4 påverkas i större uträkning än de andra byggnaderna och störst påverkan är på förmiddagen och på dagen. Gruvan 3 påverkas något på morgonen och Gruvan 5 något på eftermiddagen. Se bilder på nästa sida.

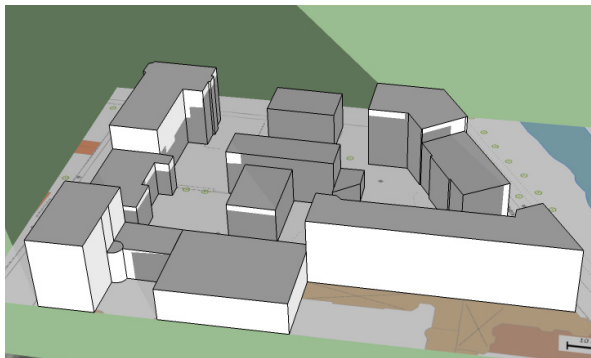
Översvämning

För att säkerställa att tekniska installationer i byggnaden klarar en eventuell översvämning har bestämmelser införts i plankartan.

Januari



Befintligt kl 9.30



Nytt kl 9.30



Befintligt kl 10.30



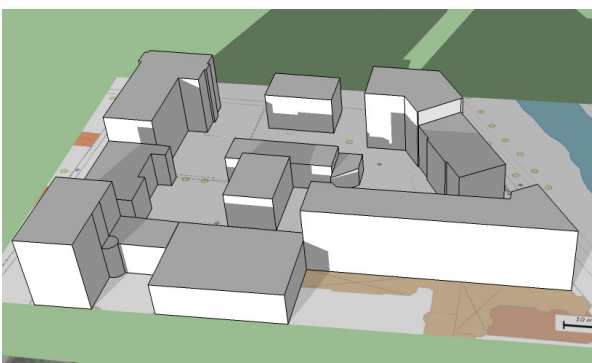
Nytt kl 10.30



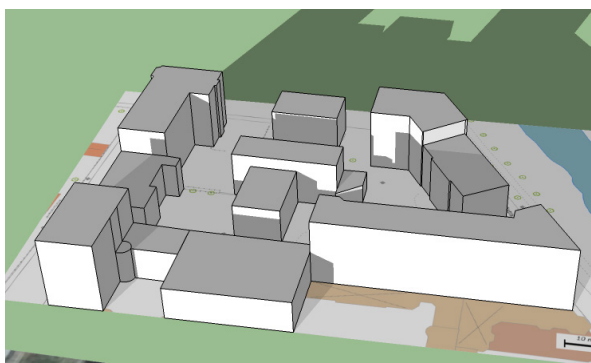
Befintligt kl 11.30



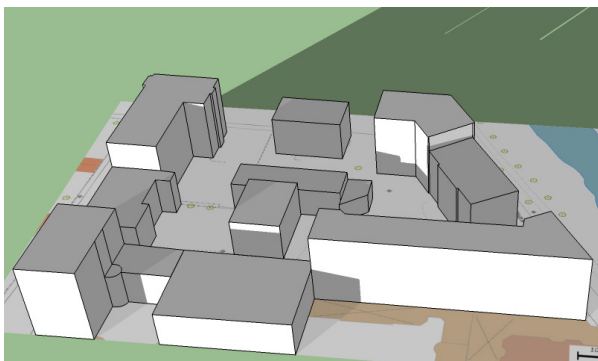
Nytt kl 11.30



Befintligt kl 13.30



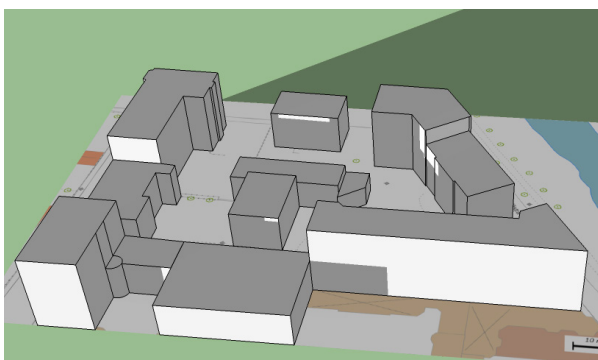
Nytt kl 13.30



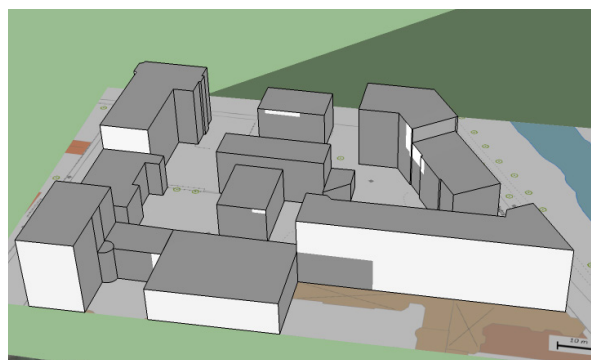
Befintligt kl 14.30



Nytt kl 14.30



Befintligt kl 15.30



Nytt kl 15.30

Mars



Befintligt kl 8.00



Nytt kl 8.00



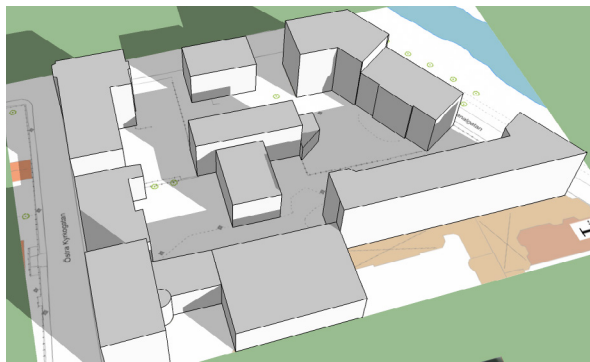
Befintligt kl 9.00



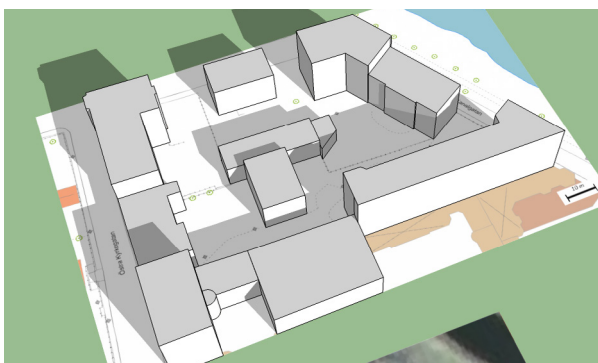
Nytt kl 9.00



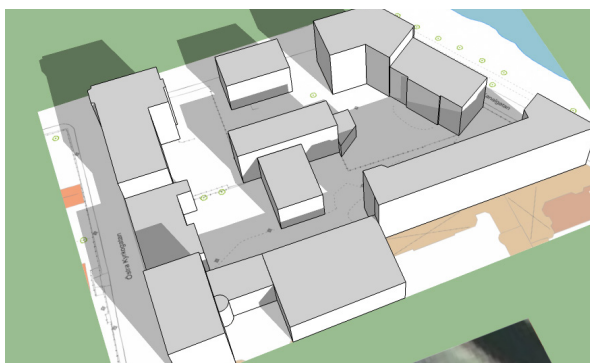
Befintligt kl 10.00



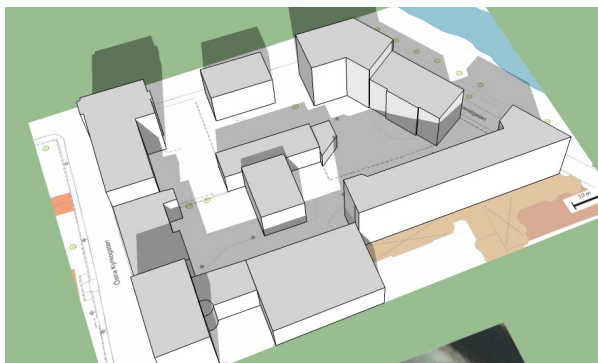
Nytt kl 10.00



Befintligt kl 11.00



Nytt kl 11.00



Befintligt kl 13.00



Nytt kl 13.00



Befintligt kl 16.00



Nytt kl 16.00

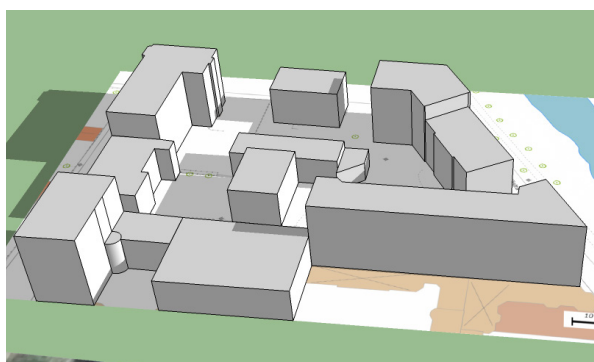


Befintligt kl 17.00

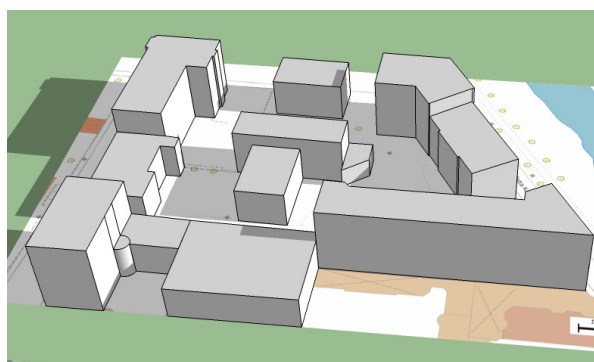


Nytt kl 17.00

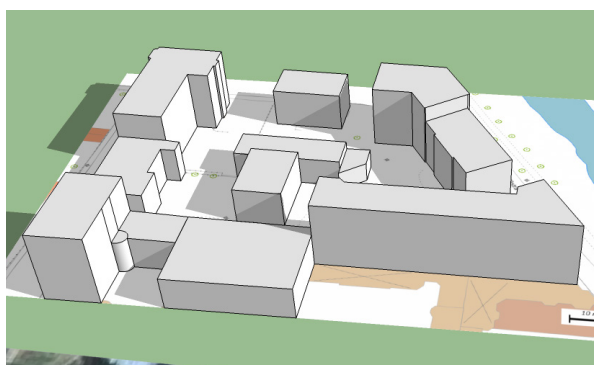
Juni



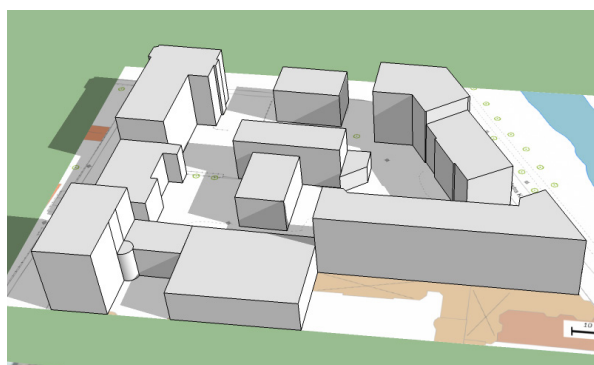
Befintligt kl 7.00



Nytt kl 7.00



Befintligt kl 8.00



Nytt kl 8.00



Befintligt kl 9.00



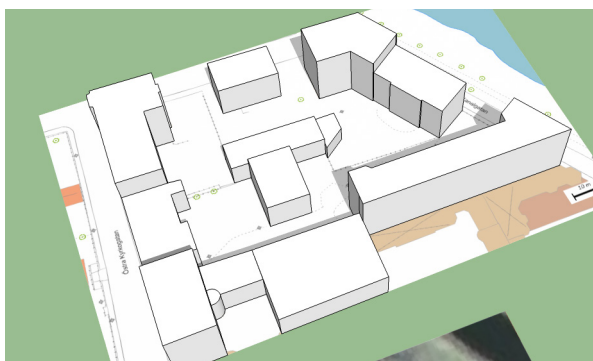
Nytt kl 9.00



Befintligt kl 10.00



Nytt kl 10.00



Befintligt kl 12.00



Nytt kl 12.00



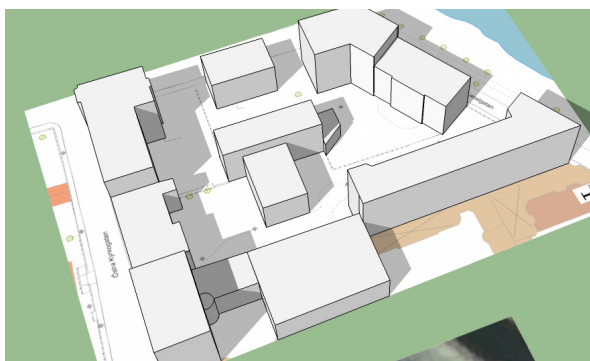
Befintligt kl 13.00



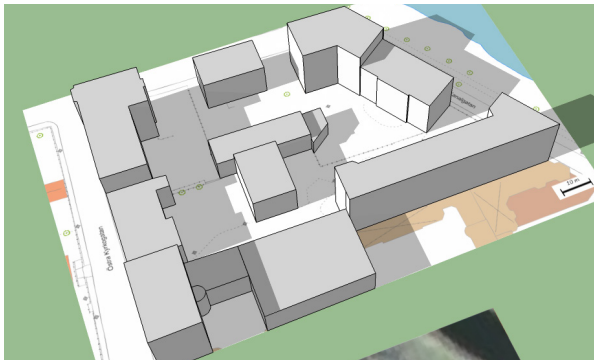
Nytt kl 13.00



Befintligt kl 15.00



Nytt kl 15.00



Befintligt kl 17.00



Nytt kl 17.00

Sociala konsekvenser

Fler människor ges möjlighet att bo centralt med närhet till kultur och stadsliv. Planområdets läge är attraktivt för såväl bostäder som för centrumändamål och kontor.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.