

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Geografiskt läge	3
Planens syfte	4
Markägande	4
Planens innehåll	4
Markanvändning	4
Bebyggelse	4
Gator och trafik	6
Störningar, hälsa och säkerhet	6
Konsekvenser av planförslaget	7
Miljökonsekvenser	7
Sociala konsekvenser	7
Ekonomiska konsekvenser	7
Förutsättningar för planens genomförande	8
Tidigare ställningstaganden	8
Störningar, hälsa och säkerhet	9
Administrativa frågor	9
Genomförandetid	9
Handlingar	9
Medverkande tjänstemän	9
TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	10
Inledning	10
Organisatoriska frågor	10
Genomförandetid	10
Ansvarsfördelning för genomförande	10
Avtal	10
Fastighetsrättsliga åtgärder	10
Fastighetsbildning	10
Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut	10
Ekonomiska frågor	11
Kostnader	11
Avgifter	11
Tekniska frågor	11
Teknisk försörjning	11
Parkering	11
Medverkande tjänstemän	11

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Inledning

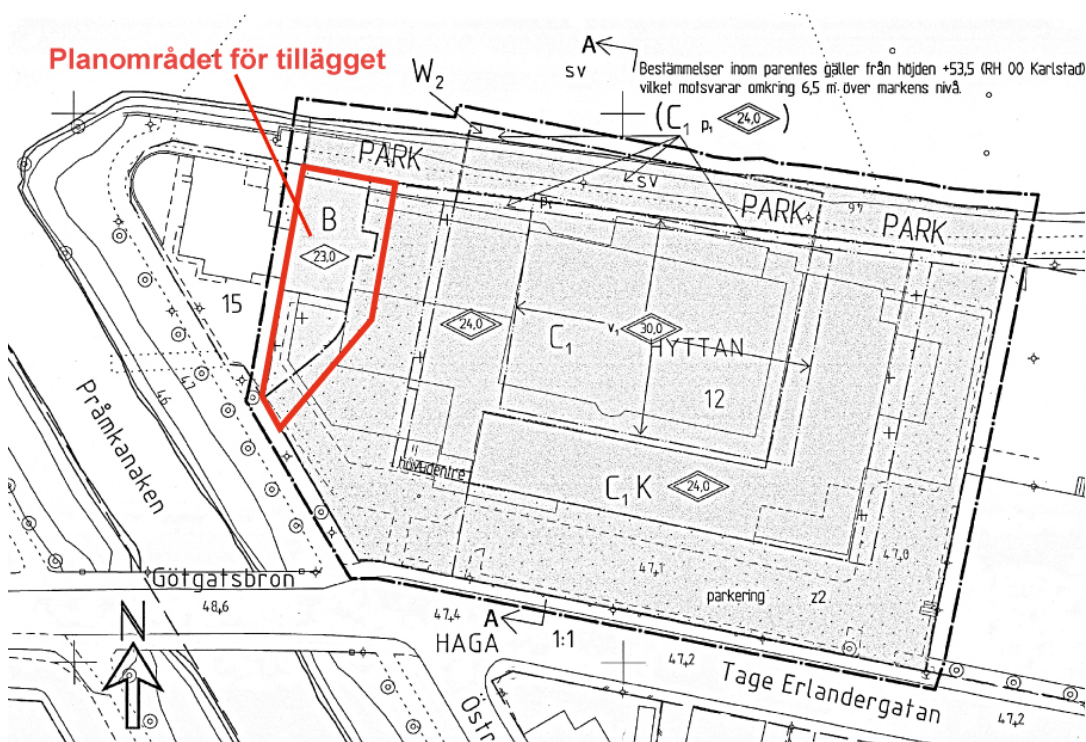
Planområdet har blivit aktuellt för planläggning genom ett inkommet önskemål från fastighetsägaren för Hyttan 17, som vill ändra användningen för den befintliga byggnadsdelen inom Hyttan 17 så att den kan nyttjas för hotellverksamhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden (2011-08-31) att ändra detaljplanen.

Ändringen görs genom tillägg till gällande detaljplan för Hyttan 12 mm med enkelt planförfarande. Ändringen av detaljplanen innebär att de ursprungliga handlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande. Planbeskrivningen är därför begränsad till sitt innehåll.

Geografiskt läge

Området som påverkas av ändringen omfattar fastigheten Hyttan 17 och en del av fastigheten Hyttan 12. Området ligger något nordväst om den nybyggda konferensanläggningen och berör det rödmarkerade området i den underliggande detaljplanen för Hyttan 12 mm, som vann laga kraft i juli 2008 (se bilden nedan).



Urklipp från den underliggande detaljplanen Hyttan 12 mm, Dnr: SBN 2007-0293

Inom området finns en befintlig byggnadsdel, som i den underliggande detaljplanen får användas för bostadsändamål och som sitter ihop med den befintliga bostadsbyggnaden i väst.



Byggnadsdelen som omfattas av planändringen

Planens syfte

Syfte med planändringen är att pröva lämpligheten av att utöka användningen inom området till att omfatta både centrum- och bostadsändamål, så att den befintliga byggnadsdelen kan nyttjas för hotellverksamhet.

Markägande

Området som omfattas av tillägget ägs av Karlstad Hyttan Boende AB och Mötesplatsen K/B.

Planens innehåll

Markanvändning

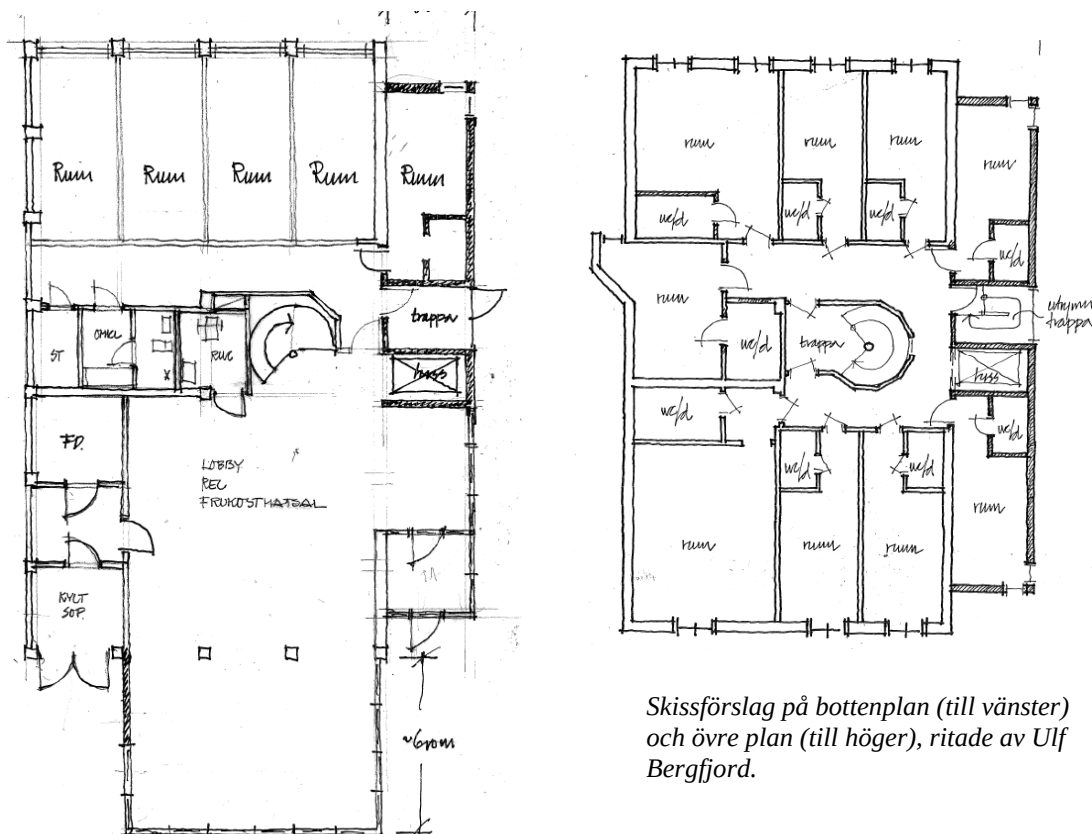
Användningen inom området för tillägget föreslås att, utöver den befintliga användningen för bostadsändamål (**B**), kompletteras till att omfatta även användningen (**C**) för centrumändamål.

Tanken är att byggnadsdelen ska användas för hotellverksamhet. I begreppet centrumändamålet kan det förutom hotell ingå även butiker, service, kontor, restaurang och andra tillämpningar av liknande karaktär. Användningen anses vara lämplig i anslutning till konferensanläggningen och kan bidra till att skapa mer liv och rörelse vid torgplatsen och tillföra en mer publik prägel för miljön kring konferensanläggningen.

Dessa användningar föreslås omfatta hela området för tillägget.

Bebyggelse

Den befintliga byggnadsdelen får den byggrätt som gällde när huset byggdes med en **byggnadshöjd** på 23 meter. Mindre ändringar görs avseende den byggbara ytan i jämförelse med den underliggande detaljplanen. Byggbar yta utökas något mot konferensanläggningen för att möjliggöra tillbyggnad av ett hisschakt och fler rum för hotellverksamheten och tillåts uppföras till samma höjd som den befintliga byggnadsdelen. Byggbar yta utökas även mot torget för att möjliggöra uppförande av en frukostmatsal/restaurang och tillåts till en **byggnadshöjd** på 4 meter. (Se bilderna nedan).



Skissförslag på bottenplan (till vänster) och övre plan (till höger), ritade av Ulf Bergfjord.

Stadsbild och stadsmiljö

Då byggnadsdelen får i princip den byggrätt som gällde när huset byggdes och endast en försiktig tillbyggnad tillåts i planen, kommer planändringen att främst ha en lokal inverkan på stadsmiljön. Det är viktigt att torgplatsen alltjämt inbjuder till vistelse och att kopplingen mellan Tage Erlandergatan och älven inte går förlorad. Torgytan skall därför även fortsättningsvis hållas öppen och får ej bebyggas (**prickmark**), uteserveringar och cykelparkeringar kan dock finnas intill husets fasad.

Husens entréomfattningar och socklar får gärna förmedla ett välkomnande utseende. Tillbyggnaden bör gestaltas på ett lämpligt sett med hänsyn till övrig bebyggelse inom området och intresset av god helhetsverkan ska värnas vid utformningen. Bottenvåningen bör därför öppnas upp mot konferensanläggningen och mot älven, för att inte skapa ett intryck av baksida och skapa en mer sammanhållen miljö kring torgrummet. Entrépartierna och tillbyggnaden bör upplevas tillgängliga och som en del av torgmiljön och utformas så att dessa inte utgör något större hinder i rörelseflödet för gående och cyklister.

Platsen kring torget bör ges en sammanhållen gestaltning. Byggnaden bör därför samspela med övrig bebyggelse, men kan samtidigt gärna vid annan användning än bostäder ges en egen identitet så att det framgår att användningarna för de två byggnadsdelarna särskiljer sig från varandra. Samspel kan exempelvis uppnås om tillbyggnaden får ett ganska gediget utseende med mycket glas och upptar något av det pelarsystem som präglar den befintliga byggnadsdelens bottenvåning.

Gator och trafik

Området gränsar till fastigheten Hyttan 15, som har sin utfart via fastigheten Hyttan 17. Utfart från angränsande fastigheter garanteras genom bestämmelsen y (marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet).

Parkering, angöring, utfarter

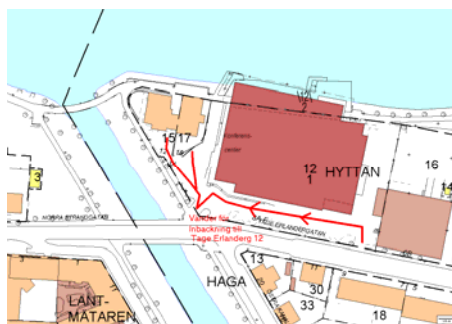
Planen tillåter en flexibel användning av marken för bostads- och centrumändamål. Detaljplanens parkeringstal har dimensionerats efter den mest parkeringskrävande användningen dvs centrumändamål för den tänkta hotellverksamheten.

Karlstads kommun saknar en parkeringsnorm för hotell. Parkeringsbehovet för hotellverksamheten har därför grundats på en bedömning. Vid bedömning har jämförelsebara lägen studerats och aspekter bland annat gällande områdets tillgänglighet med kollektivtrafik, kopplingen till Tingvallastaden och lägets attraktivitet beaktats. Bedömningen gjorde att parkeringsbehovet för hotellverksamheten inom området uppskattades till 10 parkeringsplatser/1000 BTA. Det sammanlagda antalet parkeringsplatser som ska tillgodoses bör därmed uppgå till 17.

För annan användning än hotell bör kommunens rekommenderade parkeringstal tillämpas. Parkeringarna kan inte lösas inom fastigheten, dock tillåts en parkeringsplats för rörelsehindrade inom planområdet. Parkeringsplatser måste anordnas via inlösen på en annan fastighet i samband med bygglov.

Idag finns det en uppställningsplats för cyklar, som sträcker sig längs muren. Vid eventuell rivning av muren, ska uppställningsplatsen ersättas inom området.

Angöring för sophämtning och varutransporter till hotellet kommer att ske via fastigheten Hyttan 12 (se bilden till höger). Sophämtningen för hotellet, kommer att ske vid husets södra fasad och får lämpligen samordnas med befintliga bostäder. Antal varutransporter till hotellet uppskattas uppgå till 2-3 transporter/vecka.



Transportsträckan för sophämtning

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Byggnaden skall utformas och utföras så att den inte skadas vid eventuell översvämning. Lägsta golvhöjd ska därför vara detsamma som i den underliggande detaljplanen dvs +47,7 (RH00 Karlstad). Inga elinstallationer som försörjer markplan och uppåt får placeras lägre än den nivån.

Markplanet får användas på så sätt att konsekvenserna vid eventuell översvämning inte är av allvarlig karaktär.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i oktober 2011. 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 5 kap, 18 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen.

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Genomförande av planförslaget medför inga negativa konsekvenser för miljön.

Sociala konsekvenser

Annan användning av byggnadsdelen än bostäder, kan skapa mer liv och rörelse kring torgrummet och förstärka den offentliga karaktären vid CCC. Om byggnadsdelen nyttjas för annat än bostäder, kommer dock byggnaden att förlora sin tydliga identitet som bostadshus och samordningsvinster för ex anordning av lekplats/mötesplats för boende kommer att gå förlorade. Torgrummet kommer i det fallet att i högre grad nyttjas som lastzon t ex i samband med mottagande av varutransporter eller vid sophämtning. Det kan vid vissa tidpunkter skapa störningar för bland annat besökare, gående och cyklister.

Ytan för passage mot Klarälven kommer att inskränkas något pga utökat byggrätt och kan upplevas mindre inbjudande. Det kan förhindras om man öppnar upp byggnaden mot Klarälven och torgrummet och skapar en mer sammanhållen torgmiljö. Liv och rörelse som kan uppkomma vid annan användning av byggnadsdelen, än bostäder, kan också motverka den effekten.

Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunens ekonomi.

Förutsättningar för planens genomförande

Tidigare ställningstaganden

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden gav 2011-08-31 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Hyttan 12 mm, för att möjliggöra användningen hotell i den befintliga byggnadsdelen inom Hyttan 17.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv "Vänern med öar och strandområden" enligt 4 kap 1-2 § miljöbalken (MB). Klarälvens nedre lopp är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Vidare ingår området vid Pråmkana- len i riksintresset för kulturminnesvård "Karlstad stadskärna", enligt 3 kap 6 § MB.



Riksintresse för Kulturminnesvård



Riksintresse för Naturvård

Detaljplanen är förenlig med dessa riksintressen.

Strandskydd

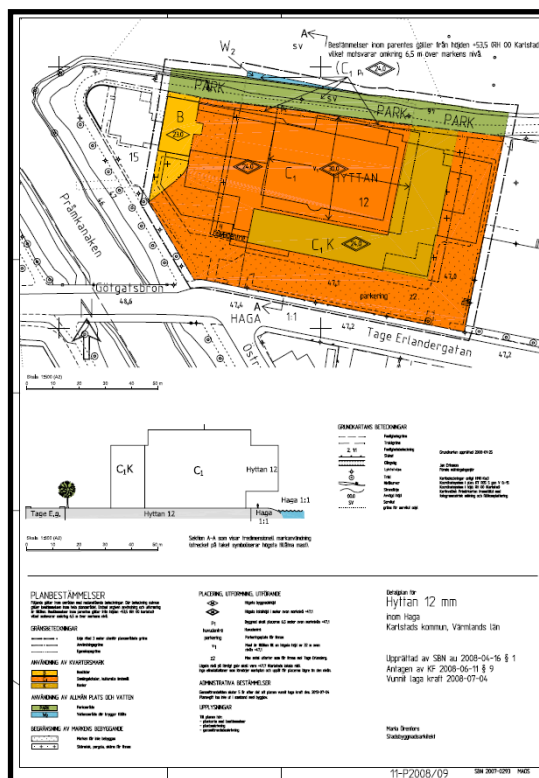
Planen görs genom ett tillägg till gällande detaljplanen. Strandskyddet gäller därför inte inom planområdet.

Översiktsplan

Karlstads kommun håller på att ta fram en ny översiktsplan. Denna har under perioden 26 augusti – 28 oktober varit utställt för granskning. Varken i den nya översiktsplanen eller i översiktsplanen från 2006, finns det något som motstår detaljplanens syfte.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är benämnd Hyttan 12 mm och vann laga kraft den 4 juli 2008. Detaljplanen medger användningen bo- städer med en högsta bygg- nadshöjd på 23 meter, prick- mark för samlingslokaler och



Gällande detaljplan för Hyttan 12 mm

kulturella ändamål samt kryssprickad mark för uppförande av skärmtak, skärm och pergola för bostadsändamål.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Riksdagen har i samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt följande riktvärden för buller från vägtrafik vid nybyggnad av bostäder.

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Bullerutredningen som har tagits fram vid framtagande av detaljplanen för Hyttan 12 mm, har visat på att de av riksdagen antagande riktvärdena klarades av vid den tidens trafikmängd med viss marginal. Ingen ökning av trafikmängden har skett sedan dess.

Översvämning

Karlstads kommun har tagit fram nya riktlinjer för hur man ska hantera översvämningensrisken vid planering. Riktlinjerna förhåller sig till 200 – års flödesnivåer i Klarälven och Vänern. För området skulle det innebära att funktionen hos ny bebyggelse samt övriga byggnader och infrastruktur inom klass 2 måste säkras till en höjdnivå på + 47,35 RH00 Karlstad.

I detaljplanen för Hyttan 12 mm har lägsta nivå på färdigt golv satts till + 47,7 RH 00 Karlstad, vilket gott och väl uppfyller kraven enligt de nya riktlinjerna.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är till och med 2013-07-04, samma som för gällande detaljplan för Hyttan 12 mm.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Medverkande tjänstemän

Anastasia Mileoranskaya, Stadsbyggnadsförvaltningen

Karlstad 2012-01-04

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är samma som för underliggande detaljplan för Hyttan 12 mm, dvs till och med den 4 juli 2013.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Karlstad Hyttan Boende AB	Exploatering inom kvartersmark.

Avtal

Parkeringsavtal för parkering skall finnas i samband med bygglov, se mer under *parkering*.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Om det finns intresse av att reglera fastighetsbildningen på kvartersmark, skall detta ske på initiativ av berörda fastighetsägarna. Fastighetsbildningsåtgärderna skall vara genomförda innan bygglov kan ges för planerad nybebyggelse, till- och ombyggnad.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Inom området finns en ledningsrätt för vatten- och spillvattenledningar som har sin anslutningspunkt i Tage Erlandergatan.

Ett servitut för transporter som kan vara kopplade till Hyttan 17 och till Hyttan 15 och som lär ske via fastigheten Hyttan 12 ska bildas. Transporter kan vara förknippade med sophantering, varuintag och övrig fordontrafik för boende och besökare.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under tekniska frågor i denna genomförandebeskrivning.

Avgifter

Byggnadsnämndens avgifter tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift betalas enligt planarbetsavtal och tas inte ut i samband med bygglov.

Bygglovavgift tas ut när bygglov beviljats.

VA-avgift tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Bebyggelsen är ansluten till vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme.

Parkering

För hotellverksamheten bör ett parkeringstal på 10 platser/1000 BTA tillämpas, vilket sammanlagt ger ett behov av 17 parkeringar. I övrigt ska kommunens rekommenderade parkeringstal vara vägledande för fastställande av parkeringsbehovet inom området.

Parkeringsplatserna anses inte kunna anordnas inom området och måste lösas i samband med bygglov. Avtalet för parkeringslösen skall vara undertecknat och redovisas innan bygglov ges.

Vid eventuell rivning av muren, ska befintlig uppställningsplats för cyklar som sträcker sig längs muren ersättas.

Medverkande tjänstemän

Anastasia Mileoranskaya, Stadsbyggnadsförvaltningen

Karlstad 2012-01-04

Anastasia Mileoranskaya
Stadsbyggnadsplanerare