



KARLSTADS KOMMUN

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SEGLET 4 M FL

**inom Orrholmen,
Karlstads kommun, Värmlands län**



PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2025-10-13
Reviderad: 2026-01-21
Antagen: 2026-03-18
Laga kraft: 2026-04-29

1780K-P2026/09

Standardförfarande (PBL 2010:900)
Boverkets föreskrifter BFS:2020:8
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2025:233

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. Samrådet för den aktuella planen genomfördes mellan den 22 oktober - 19 november 2025.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Förslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och i Bibliotekshuset. Granskningstiden är minst två veckor. Detaljplanen var på granskning mellan den 26 januari - 15 februari 2026.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antogs i SBN den 18 mars 2026.

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 har vunnit laga kraft den 29 april 2026.

Handläggare:

Caroline Henrysson, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen,
Stadsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte och ändringens avsikt	5
Beskrivning av ändring av detaljplan	5
Motiv till regleringar	6
Genomförandefrågor	6
Planeringsunderlag	7
Planeringsförutsättningar	7
Konsekvenser	13

DETALJPLANENS SYFTE OCH ÄNDRINGENS AVSIKT

Syfte

Syftet med gällande detaljplan är att säkerställa att befintlig bebyggelse och markanvändning anpassas till rådande förhållanden och att områdets kulturhistoriska värden bevaras. Bevarandet sker bland annat genom att planformen bibehålls. Skivhusens monumentala och tidstypiska uttryck, präglad av 1960-talets rationella byggande, ska värnas både i helhetsintryck och detaljutformning. Även lamell- och radhusen ska behålla sin karaktär, där de upprepande formerna speglar 60-talets effektiva byggmetoder. Bevarandet sker också genom ett antal varsamhetsbestämmelser.

Ändringens avsikt

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra andra anläggningar än komplementbyggnader inom detaljplanens kryssmark, samt tillåta utkragande balkonger och skärmtak.

Ändringen överensstämmer med detaljplanens syfte och innebär inget behov av nya utredningar. En ändring av detaljplan bedöms därför som lämpligt.

BESKRIVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

Plandata

Planområdet är beläget i centrala Karlstads södra delar, inom stadsdelen Orrholmen och fastigheterna Seglet 1,3, 4, 5 och Orrholmen 1:1. Området är cirka 8,5 hektar stort. Seglet 1,3 och 4 ägs av Karlstad kommun och upplåts med tomträtt till KBAB. Seglet 5 ägs av Karlstads Elnät AB. Orrholmen 1:1 ägs av Karlstad kommun.



Planområdets läge i Karlstad.

Huvuddrag

Ändringen av detaljplanen innebär att korsmarken ändras så att även andra anläggningar än komplementbyggnader medges inom området med beteckningen korsmark.

Genomförandetid

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

Ärendeinformation

Kommun:	Karlstads kommun
Namn:	Ändring av detaljplan för Seglet 4 m fl
Diarienummer:	SBN/2025:233
Beslutsprotokoll:	Uppdrag av SBN den 2025-10-15 §208
Planändringen påbörjades:	2025-10-13
Detaljplanen antogs:	2026-03-18
Detaljplanen vann laga kraft:	2026-04-29

MOTIV TILL REGLERINGAR

Motiv till reglering

Nedan redovisas en förteckning över samtliga planbestämmelser, vad de reglerar och motiv för regleringen.

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, vidbyggt skärmtak och utkragande balkonger medges. Komplementbyggnaderna får ha en totalhöjd på högst 3,5 meter ovan mark samt en sammanlagd byggnadsarea om max 1000 kvm	Tidigare reglering medgav inga andra anläggningar än komplementbyggnader, inte heller skärmtak eller utkragande balkonger.
b1	Marken får byggas under med garage. Utkragande balkonger medges. Byggnad ovan mark medges ej. Parkering ovan mark medges ej.	Tidigare reglering medgav inte utkragande balkonger.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför inget behov av fastighetsreglering.

Rättigheter

Ändringen innebär inte några servitut eller andra former av rättigheter.

Tekniska frågor

Ändringen innebär inga tekniska frågor.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Exploator bekostar:

-eventuell exploatering inom kvartersmark

Kommunen bekostar:

-ändring av detaljplan

Ersättningsanspråk

Ändringen bedöms inte innebära några bestämmelser som ger skäl till ersättning.

Drift och kostnader

Ändringen innebär inga kostnader för projektering eller drift för kommunen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Ändringen av detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2025-10-10). Detaljplaneändringen handläggs med standardförfarande. Antagande skedde den 18 mars 2026 och planen vann laga kraft den 29 april 2026.

Genomförande enligt detaljplaneändringen kan göras efter att planen vunnit laga kraft.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Inom området som är aktuellt för planändring gäller detaljplan för Seglet 4 m fl.

Översiktsplan

Antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2024.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11a § PBL

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts. I och med detaljplanens samråd har även denna samrått med Länsstyrelsen i Värmland, i enlighet med miljöbalkens 6 kap. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Planen som är aktuell för ändring är detaljplan för Seglet 4 m fl. Detaljplanen vann laga kraft 2025-07-17. Genomförandetiden är 5 år och har därmed inte gått ut. Detaljplanen reglerar följande:

GATA

PARK

B - bostäder

C- centrum

E1 - transformatorstation

P - parkering

R - kultur och fritid

prickmark - marken får inte förses med byggnad

korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnader med en nockhöjd på högst 3,5 meter ovan mark samt en sammanlagd byggnadsarea om max 600 kvm.

b1 - Marken får byggas under med garage. Byggnad ovan mark medges ej. Parkering ovan mark medges ej.

b2 - Marken får byggas under med garage. Komplementbyggnad ovan mark medges. Parkering ovan mark medges ej.

f1 - endast radhus

f2-f5 - var utkragande balkonger medges på byggnader

f6-8 - hur fasader och tak ska utformas och färgsättas

f9 - Inglasning av balkonger medges ej.

h1-13 - reglerar höjder på byggnader och bjälklag samt transformatorstation

j - Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

k1 - Skivhusens monumentala och tidstypiska karaktär av 1960-talets rationella byggande ska bevaras i helhetsverkan samt detaljeringsnivå. Vita, enkla fasader, täta ljusa balkongräcken, upprepande fönstersättning samt fönstrens indelning ska bibehållas. Byggnadernas skarpa siluett med platt tak med sarg utan takfot ska bibehållas. Kakeledekorationer kring entréer från gården och från garaget ska bibehållas i form, proportion och kulör eller återställas likt ursprungliga. Ursprungliga portar av trä med runda draghandtag ska bibehållas till form och material.

k2 - Lamellhusens och radhusens tidstypiska karaktär av 1960-talets rationella byggande med upprepande former ska bibehållas. Vita, enkla fasader av kalksandsten, öppna balkonger, upprepande fasadrytm och fönstersättning ska bibehållas. Takets utformning och takvinkel ska bibehållas. Kakeledekorationer kring entréer ska bibehållas i form, proportion och kulör eller återställas likt ursprungliga.

k3 - Utblåsningsskorstenarna ska bibehållas till sin skala, placering, utformning, och materialbeklädnad.

k4- Garagets pelarrader av betong ska bibehållas till form och material.

k5 - Garagets entréfasad av betong med synlig ballast i rutmönster, betongsargen med mönster av gjutformen samt den platta takformen ska bibehållas.

r1-r2 - rivningsförbud

u - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

ö - Marken får inte förses med byggnad. Lekstuga och lekredskap medges.

Översiktsplan

Orrholmen är utpekat för *mångfunktionell bebyggelse*. Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Riksintressen

Totalförsvaret och lågflygningsområde

Planområdet ligger inom riksintresse totalförsvaret och lågflygningsområde.

Naturvård

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för naturvård, *Klarälvens nedre lopp*. Området omfattar Klarälven med strandzon från utloppet i Vänern upp till Deje. Cirka halva loppet ligger inom Karlstads kommun. Riksintresset avser främst älvens värde som vandringsväg för de unika bestånden av klarälvslax och klarälvssäring. Älven har också stort kommunalt intresse som karaktärsskapare både för Karlstads stadsmiljö och för landskapet längs älven i övrigt. En övervägande del av riksintresset inom Karlstads kommun omgärdas av tätortsbebyggelse.

Yrkesfiske

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för yrkesfiske, *Vänern*.

Natura 2000

Planområdet ligger nära Natura 2000-område, Klarälvsdeltat.

Det främsta bevarandesyftet med Natura 2000-området Klarälvsdeltat är att bevara områdets variationsrikedom, i synnerhet naturtyperna *naturligt näringsrika sjöar, svämlövskog och fuktängar*. De strukturer som ska prioriteras inom området är sammanhängande vassbälten och vassmosaik, fria vandringsvägar för fisk, äldre lövskog med god tillgång på död ved och betade strandängar.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt genom gällande detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Vid Vänerns 200-årsnivå riskerar vatten att stå vid mindre delar av tre byggnader.



Vattendjup +46,48m, Vänerns 200-årsnivå.

Skyfall

Vid infarten till garaget finns ett område där vatten riskerar att samlas vid skyfall, liksom i ett område vid radhusen i sydväst.



Markföroreningar

Ett område utanför planområdet är utpekad för risk för föroreningar. Området har inventerats och nödvändiga åtgärder har utförts i samband med byggnation av Orrholmskolan.

Kulturmiljö

Bebyggelse

Orrholmen bestod tidigare av två öar, Stora och Lilla Orrholmen. Lilla Orrholmen gick under namnet Tullholmen, efter en tullstation som uppförts på ön under 1760-talet, och var förbunden med fastlandet. Stora Orrholmen förbands med fastlandet via en bro. Först på 1960-talet knöts hela Orrholmen till fastlandet genom markutfyllnad och blev den halvö den är i dag.

Orrholmen planlades 1964, före riksdagsbeslutet om hundratusen nyuppförda lägenheter per år i tio år. Stadsplanen för Orrholmen ritades av professor Gunnar Lindman och arkitekt Bengt Arvidsson på VBB. Området ritades av arkitekterna Björn Eidmark och Stig Almqvist på Wästlunds arkitektbyrå och byggdes av privata aktörer för att efter färdigställandet tas över av KBAB. Totalt byggdes omkring 1000 bostäder, 700 parkeringsplatser i garaget och 600 platser utomhus.

Kvarteren Seglet 3 och 4 bebyggdes med lamellhus, skivhus och radhus. Skivhusen i sju våningar placerades på det överbyggda garaget. Väster om skivhusen byggdes radhus i två plan och i öster lamellhus i två plan samt ett suterrängplan. De höga skivhusen är placerade innanför de lägre två hustyperna för att möjliggöra sjöutsikt från så många bostäder som möjligt. Byggnaderna är rationellt uppförda med enhetlig arkitektur och ljus färgsättning. Kring området finns grönytor och rekreationsytor samt gång- och cykelvägar längs strandkanten. Parkmarken mellan strandlinjen och den högsta bebyggelsen gestaltades av trädgårdsarkitekt Eric Darfeldt. Parkytan mellan skivhusen ritades av den kände trädgårdsarkitekten Walter Bauer. Ovanpå garaget ligger en ansenlig jordmassa vilken tillåter grönskande buskar och träd med stora rotsystem.

Samtliga byggnader hade ljusa fasadmaterier och området kom tidigt att kallas ”Den vita staden”. Skivhusens fasader var täckta av ett ljus skivmaterial med framblästrad marmorkross, lamellhusen

och radhusen hade fasader av vit kalksandsten. Kring skiv- och lamellhusens entréer fanns enfärgade kakelpartier i totalt sex kulörer. Fasaderna var enkla, regelbundna och ljusa. Som dekorativt element på höghusen framträdde skivornas skarvar vilka skapade ett rutmönster, förstärkt av fönsteraxlarna. In mot den planterade ytan i mitten vände husens fasader med lodräta band av något mörkare skivmaterial. På de långsidor som vetter mot vattnet finns halvt utskjutande balkonger i räta rader, enkla och dubbla. Även rad- och lamellhusen har balkonger mot sjösidan. Husen har flacka eller platta tak belagda med tjärpapp. Radhusen är utformade som spegelvända par med detaljer av trä och korrugerad plåt, båda materialen blåmålade.

1950-talets grannskapstanke med bostäder i närheten av skola och service har satt sin prägel på bostadsområdet. Orrholmen är planerat som ett självförsörjande litet samhälle med livsmedelsaffär, skola och möjlighet till rekreation. Mest framstående och omtalad är Orrleken, en bemannad parklek utformad av bland annat landskapsarkitekt och barnpsykolog.

Byggnadernas placering är influerad av funktionalismens ideal med hus i park. Även den ökade bilismen, och farorna som man såg i samband med den, avspeglas i området. Hela Orrholmen präglas av närheten till vatten och grönska. Kvartersnamnen har sjöfartsanknytning och skivhusens placering ska föra tankarna till ett skepp på väg ut i Vätern.

Områdets planering är också påverkad av 1960-talets storskaliga byggande. Omkring 1960 uppstod en strävan efter monumentalitet i stadsplaneringen. Bebyggelsen skulle vara möjlig att uppfatta från tidens allt snabbare färdssätt. Husen skulle även placeras så att de framhävde landskapets topografi. På Orrholmen ligger därför skivhusen på bergskammar med det överbyggda garaget i sänkan mitt emellan.

Kulturbistoriska värden

Riktlinjer för bevarande av kulturvärden:

- Bevarande av befintlig stadsplanering med placering av byggnader, trafikseparering och stora grönytor korsade av gång- och cykelvägar
- Värnande om områdets värdefulla karaktär med hus i park och närheten till vattnet
- Bevarande av karaktärsskapande utformning av bebyggelsen:
ljusa, enkla byggnadsvolymer med platta tak placerade utefter områdets topografi
- Bevarande och underhållande av rekreationsytor och lektytor

Konst

Konstverken i Orrholmsgaraget är en senare årsring tillkommet som ett projekt under 2000-talet för att jobba trygghetsskapande i en miljö från rekordåren. Målningar och skulpturer består av både av verk av etablerade konstnärer och verk i form av skolprojekt. Garaget har i projektet beskrivits som ett galleri där konst visas och föränderligheten är en del i det ursprungliga syftet. Målningar varierar från blomsterslingor på pelare och ådringsmålade portar till reliefer i mosaik och samlingar av mynt.

En stor fasadmålning är uppförd på en av de norra fasadgavlarna på tidsbegränsat lov sedan 2017. Muralmålningen är inte en del av den ursprungliga berättelsen om Orrholmens tillkomst och de arkitektoniska ideal och tänkta levnadssätt som området berättar om utan kan sägas vara en senare årsring som berättar om ansträngningar att skapa ny mening och gentrifiera byggnader och områden uppförda under rekordåren. Konstverket kan förutom ett konstnärligt värde tillskrivas ett kulturbistoriskt värde men berättar i stor utsträckning om vad som fortfarande kan betecknas som vår

egen tid. Konstverket målades på plats av konstnären Pantonio från Portugal som en del i projektet Artscape som skapar offentlig urban konst i hela Sverige. Konstverket är således ett original utfört av konstnären själv.

Byggnader och övrig fysisk miljö

Området består av de flerbostadshus, radhus och garage som uppfördes under 1960-talet samt en ny tolvvåningsbyggnad som byggdes i mitten av 00-talet. Balkongfronterna på skivhusen ersattes med nya 1996. En större utvändig upprustning av Orrholmens bebyggelse gjordes mellan 2004 och 2009. Skivhusens fasader som tidigare var täckta av skivmaterial med framblästrad marmorkross tilläggsisolerades och putsades. För att bevara den vertikala randning fasaderna ursprungligen hade gjordes putsen mörkare på dessa delar. Lägenheternas fönster byttes och flyttades ut i liv med den nya fasaden. Vid ett antal entrépartier byttes kaklet ut och ersattes med kakel av annan kulör och storlek. Även portarna byttes ut. Kalksandstensfasaderna på radhusen och lamellhusen har vid något tillfälle bemålats.

Teknik

Inom området finns det vatten-, el-, fjärrvärme-, spill- och dagvattenledningar som försörjer byggnaderna

Trafik

Norr om KBABs bostadskvarter ligger mark planlagd som GATA. Delar av marken används idag för parkering och marken i mitten är en gräsbelagd yta med två rader av karaktärsfullt formklippta träd. Förutom att användas som garage kör stadsbussar igenom Orrholmsgaraget i en rundslänga. Det finns två hållplatser inne i garaget.

Inom detaljplanen för Orrholmen finns en lokalgata och en gång-, cykel, och mopedväg planlagda som inte utförts. Cykelvägar finns anlagda inom och i anslutning till området.

Sociala värden

Runt bostadsområdet ligger en park som framför allt består av stora öppna gräsytor och gång- och cykelvägar med utsikt över Väneren. Det finns också ett par bryggor/badplatser. Öster om planområdet ligger Orrholmens IP med en idrottshall gräsplan för fotboll och rugby.

Natur

Flera rödlistade arter har hittats inom området. Ett par spridningssamband går genom området, för vildbin och ädellövsinsekter. En stor del av Karlstads tätort berör ekologiska spridningssamband som sträcker sig från E18 och söderut fram till Hammarö kommuns gräns.

Invasiva främmande arter

Den invasiva arten jättebalsamin har rapporterats inom planområdet. Enligt EU-förordningen nr (2014/1143) är det bland annat inte tillåtet att låta arter växa eller reproducera sig, som är upptagna på EU:s förteckning över invasiva främmande arter. Förutom de arter som finns listade i EU:s förteckning finns många andra främmande växter som redan är invasiva i Sverige. Naturvårdsverket rekommenderar att man hanterar dessa arter på samma sätt. Eventuell förekomst av invasiva främmande arter ska hanteras enligt kommunens anvisningar och riktlinjer för hantering av invasiva främmande arter.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planändringen innebär inget behov av fastighetsreglering eller påverkan på rättigheter.

Miljö

Miljöbedömning

Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanens påverkan på miljön är mycket begränsad. De miljökonsekvenser planen kan innebära bedöms som mycket små och hanterbara inom ramen för planprocessen.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön har redovisats i planbeskrivningen samt sammanfattats ovan. En MKB behöver därför inte upprättas för detaljplaneändringen.

Strandskydd

Strandskyddet är genom gällande detaljplan upphävt inom området aktuellt för ändring. Genom ändringen återinträder inte strandskyddet utan är fortsatt upphävt inom detaljplaneområdet.

Dagvatten

Genomförandet av ändringen bedöms inte innebära några konsekvenser för dagvattenmängder eller vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte påverka luftkvaliteten i området.

Vatten

Ändringen bedöms inte innebära försämring av vattenkvaliteten i recipienten.

Hälsa och säkerhet

Ändringen bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet.

Riksintresse

Ändringen bedöms inte påverka något riksintresse.

Gator och trafik

Trafikförhållandena bedöms inte påverkas.

Stadsbild och kulturmiljö

Ändringen bedöms inte påverka stadsbilden eller kulturmiljövärden.

Sociala

Ändringen bedöms inte påverka barn, jämlikhet, trygghet eller andra sociala faktorer.

Ekonomiska

Ändringen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.



KARLSTADS KOMMUN

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