



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR ANDEN 10

inom Herrhagen,
Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

1780K-P2026/04

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Boverkets föreskrifter BFS:2020:8

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2021-414

Antagen: 2025-05-21 § 112

Laga kraft: 2026-01-09

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 genomfördes mellan 14 september och 20 oktober 2023.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Granskning genomfördes mellan 16 september och 8 oktober 2024.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs av stadsbyggnadsnämnden den 21 maj 2025 § 112.

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. Beslutet om att anta detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 9 januari 2026.

Handläggare:

Per Anders Olsson, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplanen	4
Genomförandetid	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	4
Befintligt	7
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Motiv till regleringar	9
Genomförandefrågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Organisatoriska frågor	15
Prövning enligt annan lagstiftning	16
Planeringsunderlag	16
Kommunala	16
Utredningar	17
Planeringsförutsättningar	19
Kommunala	19
Riksintressen	19
Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	19
Miljökvalitetsnormer	19
Miljö	20
Hälsa och säkerhet	20
Geotekniska förhållanden	22
Kulturmiljö	23
Fysisk miljö	23
Teknik	24
Service	24
Trafik	24
Konsekvenser	26
Fastigheter och rättigheter	26
Natur	26
Miljö	26
Miljökvalitetsnormer	26
Hälsa och säkerhet	27
Sociala	27
Riksintresse	27
Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	28
Trafik	28

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadshus inom Anden 10. Byggnadens utformning ska ägnas särskild omsorg då området ligger exponerat i flera siktlinjer inom stadsdelen och mot stadens entré från öster.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Planområdet ligger på Herrhagen centralt i Karlstad. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra en ny bostadsbyggnad på mark som idag används som markparkering, angöring liksom garagelängor. Förslaget ger möjlighet att bygga mellan 30 och 50 bostäder beroende på lägenhetsstorlek. Centrumverksamhet möjliggörs även inom byggrätten.

Genomförandetid

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

Allmän plats

Planförslaget reglerar allmän plats, Park, söder och väster om fastigheten Anden 10. Detta syftar till att släcka ut en gammal detaljplan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

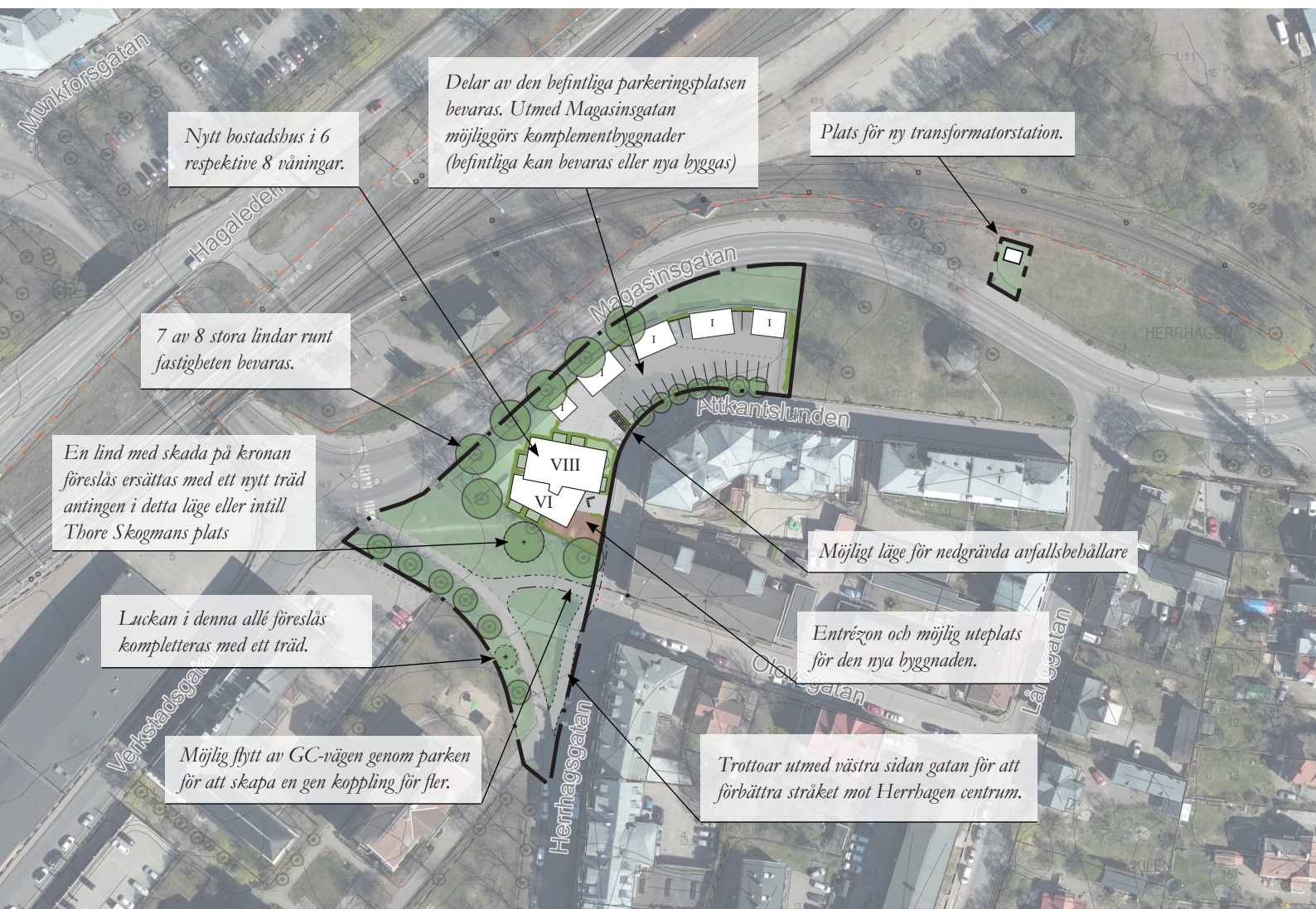
Kvartersmark

Detaljplanen medger att ett bostadshus med en varierande höjd i 6 respektive 8 våningar uppförs inom fastigheten. Byggnadens lägre del placeras mot söder, mot parken, och dess högre del mot norr och mot Magasinsgatan. Kvartersmarken för den nya byggnaden planläggs med B och C - bostäder samt centrumändamål. Den kvarvarande parkeringen i norra delen av fastigheten planläggs med B och P - bostadsändamål och parkering.

Föreslagen byggnad ligger solitärt utanför intilliggande Herrhagens kvartersstruktur. Byggnaden ligger i ett exponerat läge vilket ställer krav på god gestaltning. En föreslagen utformning har tagits fram i planskedet. Denna kommer att bearbetas vidare under plan- och bygglovprocessen. Detaljplanen reglerar med utformningsbestämmelser att byggnadens fasader huvudsakligen ska utföras i tegel eller puts eller i en kombination av materialen, att balkonger mot Åttkantslunden inte får kraga ut för långt, samt att entrén och bottenvåningen ska ägnas särskild omsorg och ges en öppen gestaltning.

Området utsätts för buller från järnvägstrafik (Värmlandsbanan) och från biltrafik på Magasinsgatan. Byggnadens form ger förutsättningar att skapa ett hus där samtliga av byggnadens bostäder uppnår kraven enligt bullerförordningen. Ett typ-plan har tagits fram som redovisar möjliga planlösningar som klarar de uppställda kraven enligt förordningen.

Detaljplanen innehåller mark som inte får bebyggas, prickmark, som syftar till att styra placering av byggnaden i relation till omgivningen. Inom prickmark i norra delen av fastigheten kommer även fortsatt marken att användas för parkering.



Visualisering av möjlig utformning av förslaget. Vy från Magasinsgatan. Notera att bilden är utarbetad i ett tidigt skede och att byggnaden och dess utformning kommer att bearbetas vidare i bygglovskedet. Bild: Mondo arkitekter.



Fotomontage av möjlig utformning av förslaget. Vy från söder utmed Herrbagsgatan. Notera att bilden är utarbetad i ett tidigt skede och att byggnaden och dess utformning kommer att bearbetas vidare i bygglovskedet. Bild: Mondo arkitekter.



*Modellfoto av förslaget.
Fågelperspektiv från sydväst.*



*Modellfoto av förslaget.
Fågelperspektiv från nordväst.*



Fotomontage av förslaget. Vy från norr utmed Magasinsgatan. Notera att bilden är utarbetad i ett tidigt skede och att byggnaden och dess utformning kommer att bearbetas vidare i bygglovskedet. Bild: Mondo arkitekter.

Detaljplanen innehåller plusmarkerad mark där komplementbyggnader i en våning får uppföras. Området för komplementbyggnader reglerar samma yta som idag är bebyggt med garage. Planen medger att 4 av dessa finns kvar alternativt ersätts med nya.

Detaljplanen reglerar också en plats för en ny transformatorstation (E) som ersätter det befintliga, outnyttjade, läget som finns i gällande plan intill Anden 10. Det nuvarande läget omöjliggörs i samband med exploateringen och därför behövs ett nytt läge. Det nya läget som detaljplanen föreslår för transformatorstationen ligger norr om Magasinsgatan.

Inom kvartersmarken finns bestämmelser som reglerar att marken närmast ny byggnad inte användas för bilparkering med syfte att denna marken ska användas som entrézoner, uteplatser och planteringar. Inom kvartersmark finns också bestämmelse som syftar till att skydda de delar av värdefulla lindar som kragar in över fastigheten (krona och rotsystem).

Befintligt

Området består idag av parkeringsplatser och garagebyggnader i ett plan. Parkeringsområdet omges av parkmark och befintliga värdefulla träd, stora lindar som står inom angränsande parkmark. Fastigheten Anden 10 är planlagd för parkering (P). Norra delen av planområdet berörs av en ledningsrätt.

Utmed Åttkantlunden finns ett tiotal knappt 30 år gamla rönnar.

Sydväst om Anden 10 finns en yta som i gällande plan är reglerad för teknisk anläggning - transformatorstation (E). Anden 10 berörs av ett officialservitut för tillfart till transformatorstationen.

Gatan Åttkantlunden utgör en gemensamhetsanläggning för kommunikationsyta och rännstensbrunnar med ledningar. Anden 1, Anden 10, Anden 8, Anden 9 samt Herrhagen 1:1 är delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.



Foto från väster, från Magasinsgatan.



*Foto från söder. Tre lindar finns direkt söder om Anden 10.
Det mellersta trädet har en skada på kronan.*



*Foto från norr från Magasinsgatan. Låga garagebyggnader
finns inom fastigheten.*



*Foto utmed Herrbagsgatan.
Planområdet ligger i fonden
av gatan.*



Bebyggelse i närområdet.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

<i>Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv</i>
B	Bostäder.	Området ligger centralt i Karlstad, i en attraktiv stadsdel med närhet till offentlig och kommersiell service vilket gör en utveckling mot bostäder önskvärd. Planen syftar till att pröva möjligheterna för detta.
C	Centrum.	En tillskott av centrumlokaler såsom till exempel butik, service, restaurang, café, kontor eller liknande skulle vara positivt i området och därför möjliggör detaljplanen detta i tillkommande byggnad.
P	Parkering	För norra delen av planområdet kompletteras användningen bostad med parkering. Syftet är att möjliggöra en separat parkeringsfastighet som skulle kunna fungera flexibelt för olika verksamheter och boenden i området.
E	Teknisk anläggning	Detaljplanen reglerar en plats för en ny transformatorstation (E) som ersätter det tidigare möjliga läge som finns i gällande plan intill Anden 10. Det nya läget ligger norr om Magasinsgatan intill järnvägen.
PARK	Park.	Detaljplanen omfattar parkmarken söder och väster om fastigheten Anden 10. Detta syftar till att släcka ut en gammal detaljplan. I parken söder om fastigheten möjliggörs en flytt av gång- och cykelbanan för att underlätta för samtliga möjliga rörelser för gång- och cykeltrafiken på ett bättre och genare sätt. Ett förslag till sträckning av gång- och cykelkopplingen genom parken redovisas på illustrationsplanen och plankartan.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
Prickmark	Marken får inte försees med byggnad.	Bebyggelsens placering har på plankartan i stor utsträckning styrts med hjälp av prick-mark, dvs mark som inte får försees med byggnad. Prickmark har avvägts för att styra byggnadens form och placering i relation till siktlinjer och stadsstruktur och för att styra byggnadens form i relation till bullerkällor i området. Områden runt de stora träd som föreslås bevaras har också försetts med prickmark för att säkerställa att det är möjligt att bevara dem. Längst i syd-ost finns prickmark som möjliggör ett entréområde och en uteplats för byggnaden. Stora delar av parkeringsplatsen i norra delen av planområdet har försetts med prickmark i de delar där byggnad ska undvikas.
+++++++	Marken får endast försees med komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd av 3,5 m.	Detaljplanen innehåller plusmarkerad mark där komplementbyggnad i en våning får uppföras. Området för komplementbyggnader reglerar samma yta som idag är bebyggt med garage. Planen medger att 4 av dessa finns kvar alternativt ersätts med nya.
h1	Högsta tillåtna nockhöjd är +73 m över nollplanet och högsta antalet våningar är 6. Trapphus tillåts över denna nivå till en högsta tillåtna nockhöjd på +80 m över nollplanet.	Bostadsbyggnadens höjd styrs med högsta tillåtna nockhöjd i kombination med högsta antalet våningar för att säkerställa idéerna i planskedet. Byggnadens lägre del placeras mot söder, mot parken, och dess högre del mot norr och mot Magasinsgatan. Syftet med att undanta trapphuset från h1 är att möjliggöra att trapphuset når den högre byggnadsdelen och att ge lite flexibilitet i placeringen av trapphuset.
h2	Högsta tillåtna nockhöjd är +80 m över nollplanet och högsta antalet våningar är 8. Utöver högsta antalet våningar får tekniska utrymmen, såsom tex fläktrum, anordnas till en största yta av 70 kvm.	Bostadsbyggnadens höjd styrs med högsta tillåtna nockhöjd i kombination med högsta antalet våningar för att säkerställa idéerna i planskedet. Den högre delen (h2) ger byggnaden en reslighet mot norr. Den lägre skalan (h1) mot söder ger ett mjukare möte mot parken. Syftet med att undanta tekniska utrymmen, såsom fläktrum, är att dessa inte ska räknas som våning men anordnas under +80 m över nollplanet.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
n1	Marken får inte användas för bilparkering.	Bestämmelsen syftar till att uppnå en god miljö runt bebyggelsen. Bestämmelsen innebär att parkerade bilar undviks runt byggnaden och marken istället används för entréytor, vistelseyta, uteplats och planteringar.
n2	Marken får inte ändras så att intilliggande träd, dess grenar och rötter, skadas av byggnader, anläggningar eller markarbeten.	Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga stora lindar som står intill den nya byggnaden. En av de befintliga lindarna mot söder föreslås ersättas med ett nytt träd längre ifrån fastighetsgränsen alternativt intill Thore Skogmans plats. Det befintliga trädet har en skadad trädkrona.
n3	Försiktighet ska iaktas vid markarbeten liksom vid renovering eller nybyggnation av komplementbyggnader så att intilliggande träd inte skadas.	Bestämmelsen syftar till att skydda de stora träd som står utanför, precis norr om, fastigheten Anden 10. Dessa träd omfattas också av biotopskydd enligt bilaga 1 till förordningen om områdeskydd enligt miljöbalken m.m.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa mark för vatten, spillvatten och dagvattenledningar som ligger i området och som säkras med ledningsrätt. En justering av ledningsrätten föreslås och u-området minskas i relation till gällande plan för att bättre stämma med hur ledningarna ligger i området och för att möjliggöra underjordiska avfallsbehållare i anslutning mot den nya byggnaden.
m1	I lägen där ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är högre än 60 dB(A) ska lägenheter som är större än 35 kvm utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Enkelsidiga lägenheter ska i lägen där ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är högre än 60 dB(A) vara mindre än 35 kvm. (Begränsas av användningsgräns)	Området utsätts för buller från järnvägstrafik (Värmlandsbanan) och från biltrafik på Magasinsgatan. Byggnadens form ger förutsättningar att skapa ett hus där samtliga av byggnadens bostäder uppnår kraven enligt bullerförordningen. Typ-plan för hela huset har tagits fram som redovisar möjliga planlösningar som klarar de uppställda kraven enligt förordningen. Bestämmelsen m1 syftar till att säkerställa detta. Se vidare under <i>Hälsa och säkerhet</i> längre fram i dokumentet.
m2	Bostadsbyggnader ska utföras så att maximal vibrationsnivå inomhus inte överstiger 0,4 mm/s vägd RMS. Bostadsbyggnader ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage. (Begränsas av användningsgräns)	Planområdet påverkas av vibrationer från intilliggande järnväg. Planbestämmelsen m2 syftar till att säkerställa att konstruktionsåtgärder vidtas för att undvika komfortstörningar avseende vibrationer.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
f1	Fasader ska huvudsakligen utföras i tegel eller puts eller i en kombination av materialen.	Den nya byggnaden ligger exponerat i flera långa siktlinjer, inte minst från öster från järnvägen och från Hagaleden. Bestämmelse ska bidra till en hög arkitektonisk kvalitet som kommer att bearbetas vidare under kommande bygglovprocess. En gestaltning med tegel och puts bedöms fungera väl i omgivningen.
f2	Huvudentré ska vetta mot öster och ska med trä- eller tegeldetaljer ges en särskilt omsorgsfull gestaltning. I byggnadens bottenvåning ska fönster och/eller dörrar anordnas till minst 30% av byggnadens totala fasadlängd. (Begränsas av användningsgräns)	Bestämmelsen syftar framförallt till att undvika en sluten bottenvåning och istället skapa en byggnad med en öppen och inbjudande relation till omgivningen som kan bidra till en tryggare och mer intressant stadsmiljö runt huset. Hur bottenvåningen utformas har stor påverkan på hur byggnaden upplevs i ögonhöjd. Med total fasadlängd avses bottenvåningens samtliga fasader sammanräknade. Att byggnadens huvudentré ska vetta mot öster har flera syften. Människor som bor och besöker huset ges en naturlig och inbjudande entré från gatan. Det ger byggnaden en öppen karaktär mot gatan. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att utrymningsvägar finns mot den skyddade sidan om en olycka med farligt gods skulle ske på järnvägen.
f3 & f4	Balkonger får anordnas ovan prickmark Balkonger får anordnas ovan prickmark men får inte kraga ut mer än 1,3 m från fasadliv	Bestämmelserna syftar till att möjliggöra balkonger ovan prickmark vilket bedöms kunna accepteras. Mot Åttkant-slunden begränsas djupet från fasadliv till 1,3 meter (f4) för att undvika att balkongerna blir för dominerande i gatusektionen.
b	Friskluftsintag ska placeras på sida som inte vetter mot järnvägen.	Bestämmelsen syftar till att minska risken att eventuella brandgaser sugas in i byggnaden och sprids via ventilations-systemet i samband med en ev. olycka på järnvägen. Denna åtgärd har föreslagits som önskvärd och lätt att åstadkomma i riskutredningar i anslutning till järnvägen tidigare (till exempel i riskutredningen till Dp för Haga entré) och bedöms lämplig även i denna detaljplan.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
e	Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark är 2620 kvm inom användningsområdet. Inglasning av balkonger, ytor i källare under mark liksom fläktrum ska inte räknas in i bruttoarean. (Begränsas av användningsgräns)	För den nya bostadsbyggnaden har största bruttoarea angivits för att styra exploateringsgraden då viss flexibilitet finns inom byggrätten. Inglasning av balkonger ska inte räknas in i bruttoarean. Ytor i källare (ytor under mark som är utförd så att den inte räknas som en våning) liksom fläktrum som medges ovan högsta antal våningar ska inte heller räknas med i bruttoarean.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten Anden 11 som i gällande detaljplan möjliggör för transformatorstation (E-område), har ej byggts ut och ägs av Karlstad kommun. Fastigheten Anden 11 ska utgöra allmän platsmark (park) i detaljplanen. Anden 11 ska därav överföras till fastigheten Herrhagen 1:1 genom fastighetsreglering.

För genomförandet av fastighetsbildningsåtgärder ovan ansöker kommunen om lämplig förrättning till Lantmäterimyndigheten. Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärden ovan ska exploatören bekosta då exploateringen omöjliggör det befintliga läget för transformatorstationen.

Rättigheter

Befintlig ledningsrätt (1780K-91/75.3) inom kvartersmarken, för vatten-,spill- och dagvattenledningar, kommer fortsatt att vara utlagd som markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u) i detaljplanen men justeras till verklig placering av ledningarna. Befintlig ledningsrätt kommer att ändras via lantmäteriförrättning.

Officialservitut (1780K-91/75.4) är bildat till förmån för Anden 11 och belastar fastigheten Anden 10, för utfart till E-området i gällande detaljplan för transformatorstation som inte uppförts. E-området för transformatorstation ska i detaljplanen flyttas nordöst om fastigheten Anden 10. Befintligt officialservitut ska därmed upphävas. Mark till transformatorstationen planeras att upplåtas av Karlstads kommun till Karlstads El- och stadsnät.

För genomförandet av samtliga fastighetsbildningsåtgärder ovan ansöker kommunen om lämplig förrättning till Lantmäterimyndigheten. Kostnaden för samtliga fastighetsbildningsåtgärder ovan ska bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet. Exploatören ansvarar och bekostar eventuell ytterligare anslutning till detta.

VSD- ledningar

VSD (vatten-, spill- och dagvatten)- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar ytterligare anslutning till dessa ledningar.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen och reningen av dagvatten enligt dagvattenplanen för kvartersmark.

Parkering

Parkering ska lösas i enlighet med gällande parkeringsnorm inom kvartersmarken.

Markföroreningar

Planområdet har varit park och parkering åtminstone sedan 1929 (på flygfoto från 1929 är det en park). Någon verksamhet som kan ge upphov till föroreningar har inte förekommit. Den största risken för föroreningar i jord är om tillförda fyllnadsmassor i samband med anläggande av park och parkering. Risken med föroreningar bedöms därför som liten.

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns om det skulle påträffas. 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.

Utbyggnad allmän plats

Planen föreslår en flytt av gång- och cykelbanan i parken söder om fastigheten samt nedtagning av ett träd och plantering av två nya träd inom allmän plats, park. Föreslagna förändringar framgår av illustrationsplanen. Flytt av GC-väg ska bekostas av kommunen. Nedtagning samt nyplantering av träd ska bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar inom kvartersmarken bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder som redovisas under Tekniska frågor.

Exploatören ska ersätta kommunen för kostnaden gällande de åtgärder och anläggningar inom allmän plats, även utanför planområdet, som krävs för detaljplanens genomförande vilka regleras i exploateringsavtal. Aktuella åtgärder för genomförande av detaljplanen är flytt av befintlig gång- och cykelbanabana som kommer att utgöra allmän plats park, i planområdet. Utbyggnaden av bostadskvarteret kommer även att kräva att ett träd tas ned i södra delen av kvartersmarken och två ersättningsträd ska därav planteras. Åtgärder regleras i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Planavgift

Planarbetsavtal som reglerar åtaganden och kostnader för att upprätta detaljplanen har tecknats i augusti 2022 mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren, till fastigheten Karlstad Anden 10, nedan kallad exploatör.

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

Inlösen

Detaljplanen bedöms inte innebära en sådan skada att någon fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen.

Gemensamhetsanläggningar

På samfälligheten Anden S:1 har gemensamhetsanläggning Anden Ga:1 (1780K-91/75.4) bildats för ändamål: Kommunikationsyta, rännstensbrunnar med ledningar. Deltagande fastigheter är Anden 1, Anden 8, Anden 9, Anden 10 samt Herrhagen 1:1.

Detaljplanen medför inget behov av att nya gemensamhetsanläggningar bildas.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats, park, i detaljplanen.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmänna platser.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för den kommunala VA-anläggningen.

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

Det relativt hela stadsdelen lilla tillskottet bostäder inom planområdet bedöms inte innebära någon förändring avseende vatten- och avloppssystemen.

Gatukostnader

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från exploatören inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen kan avse kostnader för att bygga och förbättra gator och andra allmänna platser. Detaljplanen medför förändring av allmän plats enligt punkten Utbyggnad allmän plats under Tekniska frågor.

Organisatoriska frågor Exploateringsavtal

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal med exploatören angående parternas skyldigheter och rättigheter samt utförande och betalningsansvar för genomförandet av planen. Avtalens huvudsakliga innehåll framgår under styckena Fastighetsrättsliga, Tekniska samt Ekonomiska frågor ovan.

Tidplan

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2022-03-16). Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanearbetet beräknas pågå 2024 och början av 2025. Antagande väntas ske under våren 2025. Genomförande enligt detaljplanen kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

Områdesskydd enligt miljöbalken

Planområdet omges av tre trädrader. Utmed Magasinsgatan står stora lindar som utgör biotopskyddad allé. Detaljplanen är möjlig att genomföra utan att påverka träden utmed Magasinsgatan. Träden har getts skyddsbestämmelser på plankartan. Frågan om dispens från allmänna biotopskyddet är därmed inte aktuell.

Intill parken söder om Anden 10 står tre äldre lindar. Trädet i mitten har en skada på kronan och är lägre än de övriga två. De tre lindarna bedöms inte utgöra allé enligt definitionen till förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken. De två lindar som inte är skadade har getts skyddsbestämmelser på plankartan.

Intill parkeringen och Åttkantslunden står en trädrad med 9 rönnar. Träden har troligtvis planterats i slutet av byggskedet för parkeringen och garagen inom Anden 10. Slutbesiktning för det byggprojektet skedde 1996. Träden bedöms därför vara knappt 30 år gamla även om det finns lite osäkerhet kring när de planterades. I brösthöjd (1,3 m ovan mark) har 3 av 9 rönnar en stamdiameter på 20 cm eller mer. Med ovanstående bakgrund bedöms inte trädraden med rönnar intill Åttkantslunden utgöra allé enligt definitionen till förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala Detaljplan

För det aktuella planområdet berörs framförallt gällande detaljplan (1780K-12-P89/21) från 1989 som anger parkering för Anden 10 och Åttkantslunden. Mark runt Anden 10 utgörs av parkmark i planen. Aktuellt detaljplaneförslag berör också för den nya transformatorstationen en liten del av detaljplan 1780K-22/1986 som anger Park-Grön område för den del som berörs. Delar av dessa två detaljplaner ersätts med den aktuella detaljplanen.

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningens lantmäteriavdelning den 2024-07-15.

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen beskriver att förädlingen och förtätningen av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta. Planområdet ligger intill ett område som i översiktsplanen pekats ut för stadsutveckling (utveckling runt Tormestad-Herrhagen-Lamberget).

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11a § PBL

Undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och samrått med Länsstyrelsen i Värmland 2022-09-28 enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken *Konsekvenser* i denna planbeskrivning.

Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- Stads- och landskapsbild
- Trafikbuller
- Riskfrågor avseende farligt gods på järnvägen
- Byggnadsgestaltning
- Anslutning mot gata, gångstråk, park liksom stora träd.
- Parkerings-/mobilitetsfrågor

Utredningar

Dagsljus och skugga

En solstudie har tagits fram för projektet (Mondo 2023-06-21). Solstudien undersöker bland annat hur ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse och gatumiljöer påverkas av föreslagen ny bebyggelse. Solstudien visar att påverkan med viss ökad skuggning för befintlig bebyggelse inom fastigheten Anden 8 efter kl 16 under årets ljusa halvår. För Anden 1 kan viss ökad skuggning på vissa våningar ske efter kl 20 under den allra ljusaste perioden på året. Under vintermånaderna bedöms inte projektet påverka solförhållandena vid befintlig bebyggelse då solen gått ned vid de klockslagen. Se Solstudien för en mer heltäckande illustration av föreslagna förändringar.

Trafik- och industribullerutredning

En Trafik- och industribullerutredningen (Akustikbyrån 2025-03-17) har tagits fram för projektet. I utredning ingår en bedömning av buller från närliggande industrier, trafik från närliggande väg och spårtrafik samt vibrationer. Sammanfattningsvis visar utredningen riktvärden för trafikbuller enligt förordning (2015:216) uppfylls för byggnadens samtliga bostäder med redovisad planlösning. Uteplats som uppfyller riktvärden är möjlig i söder vid fasad. Detaljerade kartor och vyer med trafikbullernivåer vid fasader presenteras i bilagor till rapporten.

Verksamhetsbuller från närliggande områden har undersökts och visar på beräknade nivåer vid den mest exponerade fasaden och uppfyller riktvärden om industribuller vid planläggning. Detta är samma fasad som innehåller de högsta ljudnivåerna från trafikbuller (60 – 64 dBA), vilket innebär att trafikbuller blir dimensionerande för fasadkonstruktionen.

Vibrationsutredning

En vibrationsutredning (Akustikbyrån 2025-04-11) har tagits fram för projektet. Vibrationer har uppmätts på tre punkter, varav två var på markytan i området, var och en under längre tid (minst 6 dygn). Komfortvibrationer i den planerade byggnaden har utifrån mätningarna beräknats till tydligt lägre än riktvärdet 0,4 mm/s, förutsatt att byggnaden utförs på ett vibrationsmässigt gynnsamt sätt. Rådgivning för detta anges i rapporten. För en byggnad som följer utformningsråden har komfortvibrationerna utifrån mätningarna beräknats till högst 0,13 mm/s, vilket är tydligt under Trafikverkets riktvärden.

Beräkningarna tillsammans med mätningarna visar att det är möjligt att utforma byggnaderna så att vibrationsnivån från tågpassager uppfyller 0,4 mm/s. Det är lämpligt att utforma grundkonstruktion och stomme i samband med bygglov med vibrationer från tågpassager som en dimensionerande förutsättning.

Förprojektering

Arkitektunderlag för utveckling har tagits fram av Mondo arkitekter. Karlstads kommun har förprojekterat en alternativ sträckning av gång- och cykelvägen genom parken söder om Anden 10. Illustrationer från detta arbete finns i denna planbeskrivning.

Riskutredningar

Planområdet ligger ca 60 meter från Värmlandsbanan. I samband med detaljplanearbete för Gjutaren 5 (direkt intill järnvägen) och Haga entré (ca 35 m från järnvägen) har riskfrågorna bedömts med anledning av närheten till järnvägen. Då det nu aktuella planarbetet omfattar bostadsändamål och med ett liknande avstånd till järnvägen som Haga entré så sammanfattas den utredningen nedan. Slutsatserna i utredningarna är mycket likartade (Gjutaren, Sweco 2018-12-21 samt Haga entré, Sweco 2016-04-15).

Riskanalysen för Haga entré innefattar identifiering och kvantifiering av risker, värdering av dessa samt sammanställning av rekommenderade åtgärder.

Sammanfattningsvis visar utredningen att både individrisken och samhällsriskerna i planområdet med anledning av närheten till väg och järnväg bedöms vara acceptabel både för nuläget och med hänsyn taget till en eventuell framtida trafikökning och ökat antal personer i planområdet.

I första hand är det sovande personer som löper störst risk att skadas vid en olycka på järnvägen. Konsekvenser vid en eventuell olycka rör i första hand brand med sk BLEVE som det scenario som medför störst konsekvens. BLEVE är ett mycket allvarligt skadeförlopp men sannolikheten för att det skall inträffa är mycket låg. Från det att en farligt godsolycka sker till dess att en BLEVE kan uppstå tar det oftast så lång tid att berörda områden hinner evakueras.

Riskbilden ändras inte signifikant även om transporter av farligt gods skulle öka kraftigt. Trots att den beräknade risknivån är låg bör möjligheter till att ytterligare sänka den alltid övervägas. I det aktuella planområdet rekommenderas att risken för antändning av byggnaden bör reduceras via genomtänkta materialval. En samordning med eventuellt bullerskydd ses som en möjlighet där bullerskyddande åtgärd (t.ex. val av fönster eller inglasade balkonger och motsvarande) lätt kan göras även brandskyddande.

Ventilationsintag bör placeras i riktning från järnvägen för att minska risken att eventuella brandgaser sugas in i byggnaden och sprids via ventilationssystemet. Plankartan har försetts med bestämmelse om att ventilationsintag ska placeras på sida som inte vetter mot järnvägen.

Utrymningsvägar till det fria i fasad mot järnvägen bör undvikas. Om utrymningsvägar mot järnvägen bedöms vara nödvändiga utifrån risken för t.ex. brand i byggnad av andra orsaker bör dock denna prioritering väga tyngre eftersom sannolikheten för brand orsakad av händelser i byggnaden är högre än sannolikheten för farligt godsolycka. Plankartan innehåller en bestämmelse om att entré ska finnas mot öster, mot den från järnvägen skyddade sidan.

Trafikutredning

Med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg bedöms att projektet kan generera ungefär 200 resor totalt varav ca 50 resor bedöms ske med personbil.

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 utformningen utifrån ett barnperspektiv samt att förbättra beslutsunderlaget. Stadsdelen understödjer en barn- och ungdomsvänlig miljö där det finns barnvänliga miljöer och viktiga vardagsmålupunkter såsom skola, förskola, idrott, kultur, natur och park på nära håll. I denna planen har särskilt frågor som rör utformning av bebyggelse, entréer, tillgång till utemiljö, gång- och cykelkopplingar mot Herrhagens centrum och mot Haga/Tingvallastaden, cykelförråd mm studerats för att bebyggelsen och utemiljön ska fungera så bra som möjligt för områdets barn och vuxna i området. Vilka konsekvenser planen bedöms innebära ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken Konsekvenser - Sociala konsekvenser, längst bak i planbeskrivningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen beskriver att förädlingen och förtätningen av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta. Planområdet ligger intill ett område som i översiktsplanen pekats ut för stadsutveckling (utveckling runt Tormestad - Herrhagen - Lamberget).

Riksintressen

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 MB utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och därmed inte för planområdet.

Trafikommunikation

Järnvägen väster och norr om planområdet, Värmlandsbanan, utgör riksintresse för järnvägstrafik.

Stickspåret norr om planområdet, som ansluter mot Värmlandsbanan, angör i förlängningen Herrhagsbangården och därefter hamnen som är av riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt utpekad markanvändningsintresse.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte påverkas av eller ge upphov till försämrad luftkvalitet som överstiger de miljökvalitetsnormer som finns för luftkvalitet. Planområdet är beläget i ett relativt öppet stadsrum åt tre håll.

Vatten

Dagvatten från det aktuella planområdet kommer att anslutas mot en förbindelsepunkt i Åttkant-slunden och därmed är Lambergstjärnen recipient. Lambergstjärnen är inte klassade i VISS. Lambergstjärnen är sammankopplade mot Vänern-Hammarösjön. I senaste bedömningen är Vänern-Hammarösjöns ekologiska status i VISS bedömd till 'otillfredsställande'. Utslagsgivande parameter för bedömningen är fisk. Bedömningen av vattenförekomstens kemiska status är 'uppnår ej god kemisk ytvattenstatus' p.g.a. kvicksilver och bromerad difenyleter, som överskrider gränsvärdena i princip, alla ytvattenförekomster.

Miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten är 'god ekologisk status 2039' respektive 'god kemisk ytvattenstatus'.

Planområdet ligger knappt 500 meter från Lambergstjärnen. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta blir oförändrat vid genomförandet eller i bästa fall något minskad andel hårdgjord yta jämfört med nuläget. Anslutning till dagvattenledning förutsätter fördröjning inom planområdet i enlighet med Karlstads nya dagvattenplan där 10 mm nederbörd per kvm hårdgjord yta ska kunna omhändertas lokalt innan det avleds till det allmänna nätet. Gröna ytor, trädgröpar liksom sedumtak och magasin inom fastigheten är exempel på fördröjningsmöjligheter. Enligt dagvattenplanens ställningstagande 2 eftersträvas att "förorenat dagvatten ska renas för att minska påverkan på recipienter och bidra till god status i kommunens vattenförekomster". I matrisen till dagvattenplanen ligger aktuellt reningsbehov under kategorin "enklare rening" där sedimentation, filtrering eller infiltrering eftersträvas som funktion genom exempelvis svackdike, översilningsyta och luftig skelettjord som möjliga anläggningar. Exploatören ansvarar för denna fördröjning och rening inom kvartersmark i enlighet med kraven i gällande dagvattenplan.

En inriktning mot ett mer hållbart resande som kan förväntas vid den mer effektiva markanvändning som planeras kan ge små positiva effekter på miljökvalitetsnormer.

Vattenförekomstens potential att uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus bedöms inte påverkas negativt av planen. Planen bör genom kraven i dagvattenplanen kunna bidra till ett marginellt bättre förhållande för MKN vatten i vattenförekomsterna.

Miljö

Värdefulla träd

Anden 10 omges av tre trädrader. Utmed Magasinsgatan står stora lindar som utgör biotopsskyddad allé. Detaljplanen är möjlig att genomföra utan att påverka träden utmed Magasinsgatan. Träden har getts skyddsbestämmelser på plankartan. Frågan om dispens från allmänna biotopsskyddet är därmed inte aktuell.

Intill parken söder om Anden 10 står tre äldre lindar. Trädet i mitten har en skada på kronan och är lägre än de övriga två. De tre lindarna bedöms inte utgöra allé enligt definitionen till förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken. De två lindar som inte är skadade har getts skyddsbestämmelser på plankartan.

Intill parkeringen och Åttkant-slunden står en trädrad med 9 rönnar. Träden har troligtvis planterats i slutet av byggskedet för parkeringen och garagen inom Anden 10. Slutbesiktning för det byggprojektet skedde 1996. Träden bedöms därför vara knappt 30 år gamla även om det finns lite osäkerhet kring när de planterades. I brösthöjd (1,3 meter ovan mark) har 3 av 9 rönnar en stamdiameter på 20 cm eller mer. Med ovanstående bakgrund bedöms inte trädraden med rönnar intill Åttkant-slunden utgöra allé enligt definitionen till förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller och vibrationer

En Trafik- och industribullerutredningen (Akustikbyrå 2025-03-17). I utredningen ingår en bedömning av buller från närliggande industrier, trafik från närliggande väg och spårtrafik samt vibrationer.

Sammanfattningsvis visar utredningen riktvärden för trafikbuller enligt förordning (2015:216) uppfylls för byggnadens samtliga bostäder med redovisad planlösning. Uteplats som uppfyller riktvärden är möjlig i söder vid fasad. Detaljerade kartor och vyer med trafikbullernivåer vid fasader presenteras i bilagor till rapporten.

Verksamhetsbuller från närliggande områden har undersökts och visar på beräknade nivåer vid den mest exponerade fasaden och uppfyller riktvärden om industribuller vid planläggning. Detta är samma fasad som innehåller de högsta ljudnivåerna från trafikbuller (60 – 64 dBA), vilket innebär att trafikbuller blir dimensionerande för fasadkonstruktionen.

Plankartan innehåller en bestämmelse (m) som säkerställer att ”I lägen där ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är högre än 60 dB(A) ska lägenheter som är större än 35 kvm utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida. Enkelsidiga lägenheter ska i lägen där ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är högre än 60 dB(A) vara mindre än 35 kvm.” i enlighet kraven i trafikbullerförordningen.



Möjliga planlösningar för det nya huset (Mondo arkitekter). I bullerutredningen konstaterar Akustikverket att riktvärden för trafikbuller uppfylls för samtliga bostäder med redovisad planlösning.

I projektet har planlösningarna ovan tagits fram (Mondo arkitekter) som bedömts i bullerutredningen. Akustikverket konstaterar i utredningen att riktvärden för trafikbuller uppfylls för samtliga bostäder med redovisad planlösning.

Akustikverket har även undersökt vibrationer (Vibrationsutredning 2025-04-11). Vibrationer har uppmätts på tre punkter, varav två var på markytan i området, var och en under längre tid (minst 6 dygn). Komfortvibrationer i den planerade byggnaden har utifrån mätningarna beräknats till tydligt lägre än riktvärdet 0,4 mm/s, förutsatt att byggnaden utförs på ett vibrationsmässigt gynnsamt sätt. Rådgivning för detta anges i rapporten. För en byggnad som följer utformningsråden har komfortvibrationerna utifrån mätningarna beräknats till högst 0,13 mm/s, vilket är tydligt under Trafikverkets riktvärden. Beräkningarna tillsammans med mätningarna visar att det är möjligt att utforma byggnaderna så att vibrationsnivån från tågpassager uppfyller 0,4 mm/s. Det är lämpligt att utforma grundkonstruktion och stomme i samband med bygglov med vibrationer från tågpassager som en dimensionerande förutsättning.

Risk för olyckor

Med anledning av närheten till järnvägen där farligt gods transporteras har riskfrågan analyserats. I samband med detaljplanearbete för Gjutaren 5 (direkt intill järnvägen) och Haga entré (ca 35 m från järnvägen) har riskfrågorna bedömts med anledning av närheten till järnvägen. Då det nu aktuella planarbetet omfattar bostadsändamål och med ett liknande avstånd till järnvägen som Haga entré så sammanfattas den utredningen nedan. Slutsatserna i utredningarna är mycket likartade (Gjutaren, Sweco 2018-12-21 samt Haga entré, Sweco 2016-04-15).

Sammanfattningsvis visar utredningen att både individrisken och samhällsrisken i planområdet med anledning av närheten till väg och järnväg bedöms vara acceptabel både för nuläget och med hänsyn taget till en eventuell framtida trafikökning och ökat antal personer i planområdet.

Den nu aktuella detaljplanen har försetts med bestämmelser för att ytterligare minska risknivåerna. Plankartan innehåller en bestämmelse om att entré ska finnas mot öster, mot den skyddade sidan. Plankartan har också försetts med bestämmelse om att ventilationsintag ska placeras på sida som inte vetter mot järnvägen. Bestämmelsen syftar till att minska risken att eventuella brandgaser sugas in i byggnaden och sprids via ventilationssystemet. Plankartan innehåller också en bestämmelse om att byggnader i huvudsak ska utföras i tegel eller puts. Bestämmelsen har främst ett estetiskt syfte men ger även goda förutsättningar som brandtåligt fasadmateriäl.

Risk för översvämning

Planområdet ligger relativt högt och ingen risk för översvämning avseende höga vattennivåer i varken Klarälven och Vänern föreligger.

Vid skyfall såsom ett 100-årsregn klarar normalt sett inte ledningsnät att avleda dagvatten utan dagvatten avvattnas tyledes. Vattnet leds då västerut, nedåt Magasinsgatan. Områdets förutsättningar är goda för att det ska kunna höjdsättas så att skyfallet fritt kan avledas mot väster och söder utan att skada byggnaden.

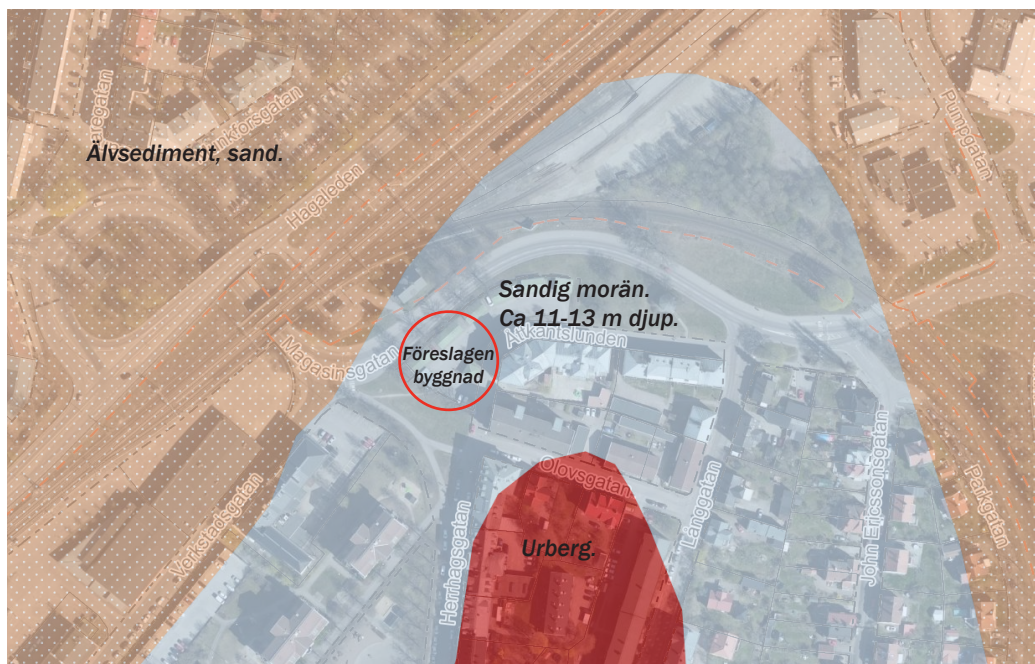
Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. För bostäder (Vk3) ställs bland annat krav på utformning av trapphus. De betecknas trapphus Tr1, Tr2 och Trn. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om bostaden eller lokalen har fler än ett våningsplan, ska det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Fönster godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 23 meter (cirka 8 våningar) med hjälp av räddningstjänsten.

På grund av de stora lindarna mot söder och mot väster så kommer Räddningstjänsten inte kunna komma åt lägenheterna mot dessa väderstreck och därför kan inte fönster kunna godtas som utrymningsväg. För den nya byggnaden krävs därför Tr2-trapphus för att säkerställa utrymning.

Geotekniska förhållanden

Området som föreslås bebyggas består idag av hårdgjorda ytor, främst parkering. Enligt kommunens jordartskarta ligger planområdet på mark som i huvudsak består av sandig morän med ett jorddjup på ca 11-13 meter. Den del av planområdet som föreslås bebyggas ligger på ca +50 m.ö.h. (RH 2000). Enligt äldre undersökningar i närområdet finns det skikt med sand och silt ovan den fasta moränen.



Utdrag ur jordartskartan.

Marken bedöms som stabil och lämplig för bebyggelse. Då det finns ett skikt av sand och silt kan grundvattensituationen behöva utredas om det ska byggas med källare. Inför projektering och bygglov kan geotekniska utredning behöva tas fram för att fastställa lämplig grundläggning.

Kulturmiljö

Inga utpekade kulturmiljövärden finns inom planområdet.

Öster om planområdet finns "Åttkanten" från 1838. Det är en originell åttkantig byggnad från tiden då utvärdshusrörelse bedrevs här. Byggnaden, som är utpekad som särskilt värdefull i kulturmiljöprogrammet, är unik i sitt slag i Karlstad såväl till sin form som historiebärare betraktad. En av Karlstads äldsta träbyggnader och har ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden har skydd i gällande detaljplan: q i detaljplan 12-P89/21, "Värdefull miljö: Ändring av byggnad får inte förändra dess karaktär eller anpassning till omgivningen."

Väster om planområdet, väster om Magasinsgatan, ligger överbanmästarens bostad. Även överbanmästarens bostad är utpekad som särskilt värdefull byggnad i kulturmiljöprogrammet. Byggnaden är enligt muntlig uppgift från 1902. Överbanmästarens bostad är den enda byggnaden som idag minner om järnvägsstationen "Östra station" som låg här. Stationen hade en viktig betydelse för stadens industri. Byggnadens läge invid spårområdet gör att anknytningen till järnvägen blir avläsbar. Byggnadsstilen och det röda teglet är typiskt för byggnader uppförda av Statens Järnvägar. Byggnaden är en del av Karlstads kommunikationshistoria. Fasaden har rött tegel i blockförband. Vita fönsterkarmar. Bruna trädetaljer som t.ex. entrétak, fönsterkupa och vindskiva vid taket samt bruna dörrar. Gråputsad sockel. Skiffertak.

Fysisk miljö

Planområdet består huvudsakligen av fastigheten Anden 10 samt parkmarken söder och väster om denna. Anden 10 utgörs av en parkeringsplats med både markparkering liksom garagelängor. Parkeringen omges av stora träd, lindar, mot väster och söder. Österut mot Åttkantslunden finns en trädrad med mindre träd, rönnar. Området är i dagsläget planlagt för parkering (P). Norra delen av planområdet berörs av en ledningsrätt.

Parkmarken söder och väster om Anden 10 består främst av klippta gräsytor med stora träd liksom en gång- och cykelbana.

Teknik

Ledningar

VSD (vatten-, spill- och dagvatten)-ledningar, fjärrvärme liksom el- och stadsnätsanslutningar finns framdragna till planområdet. Vatten-, avlopp- och dagvatten föreslås anslutas till förbindelsepunkter norr om den nya byggnaden i u-området. Avseende dagvatten innebär det att viadukten vid Magasinsgatan inte får några ökade flöden i och med projektet utan dagvatten leds istället österut.

Området är hårdgjort idag. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms hårdgjord yta minska något. Stora delar av området kommer dock att bebyggas och det är viktigt att jobba med så mycket mjuk och grön mark som möjligt. När dagvatten avleds direkt från hårdgjorda ytor till ledningar innebär det höga flödestoppar i ledningssystemet och minskad grundvattenbildning i området. För att minska risken för ett överbelastat dagvattensystem med översvämningar som följd ställer Karlstads kommun krav på fördröjning av motsvarande minst 10 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta enligt den nya dagvattenplanen (2022). Hårdgjord yta avser reducerad area, d.v.s. hur stor del av ytan som bidrar till avrinning av dagvatten och är hårdgjord (t.ex. tak och asfalt). Dagvatten ska i första hand hanteras i öppna, gröna dagvattensystem, vilket innebär långsammare avrinning och lägre flöden jämfört med avledning i enbart dagvattenledningar. Där markens förutsättningar medger ska infiltration eftersträvas för att upprätthålla grundvattennivån. Enligt dagvattenplanens ställningstagande 2 eftersträvas att ”förorenat dagvatten ska renas för att minska påverkan på recipienter och bidra till god status i kommunens vattenförekomster”. I matrisen till dagvattenplanen ligger aktuellt reningsbehov under kategorin ”enklare rening” där sedimentation, filtrering eller infiltrering eftersträvas som funktion genom exempelvis svackdike, översilningsyta och luftig skelettjord som möjliga anläggningar. Exploatören ansvarar för denna fördröjning och rening inom kvartersmark i enlighet med kraven i gällande dagvattenplan.

I händelse av skyfall har de öppna anläggningarna generellt sett högre kapacitet än nedgrävda ledningar och utgör mer robusta system. Trädgropar, sedumtak och magasin är ytterligare exempel på möjliga lösningar till fördröjning.

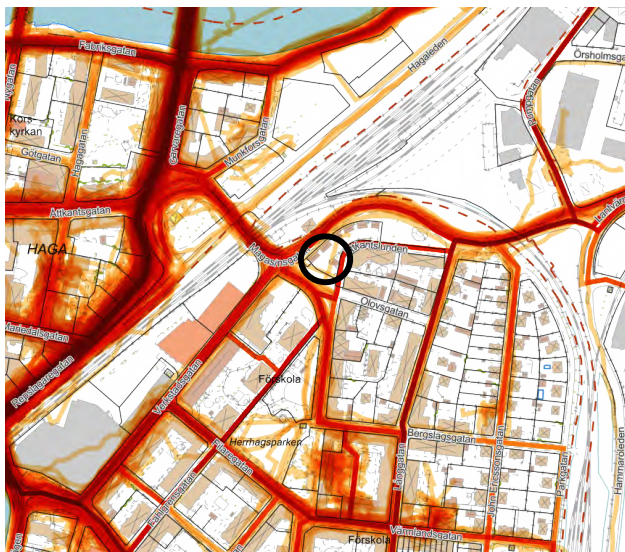
Avfallshantering

Avfallshantering kan lösas på flera sätt. Ett förslag med nedgrävda avfallsbehållare norr om den nya bostadsbyggnaden har redovisats på illustrationsplanen, se tidigare. Här kan avfallsbilen angöra utan backning. Andra möjliga placeringar finns och det är även möjligt att lösa avfallsfrågan helt med eller i kombination med miljörum i ny byggnad eller i komplementbyggnaderna norr om den nya byggnaden. Slutgiltig omfattning och lösning studeras i bygglovskedet.

I bostadsbyggnaden eller i komplementbyggnaderna skulle olika former av reparation, återbruk, byten och lånepooler även kunna anordnas. Sådana lokaler kan fungera väl för delningsekonomi, gemenskap och andra sociala värden.

Service

Planområdets centrala läge i Karlstad innebär en god tillgänglighet och närhet till såväl offentlig service (förskola, skola, bibliotek med mera) som kommersiell service. Inom Herrhagen finns förskolor samt Herrhagsskolan (F-6). Inom Herrhagen finns också närbutik, matbutik, restauranger, gallerier mm. Haga och Tingvallastaden med Karlstads högsta koncentration av kommersiell och kulturell service nås med en kort promenad.



Utdrag ur kommunens "Heatmap" där cyklister under en period cyklat med GPS. Herrhagsgatan, grönytan mellan Magasinsgatan och Olovsgatan liksom Magasinsgatan och Verkstadsgatan är stora cykelstråk i anslutning till planområdet.

Trafik

Kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafik från planområdet är relativt god. Närmaste hållplats Olovsgatan ligger drygt 100 meter från planområdet på Långgatan. I samband med den pågående utbyggnaden av Haga entré ca 150 meter norr om planområdet anläggs en ny hållplats på Hagaleden. På Hagatorget, ca 500 meter från planområdet, passerar ett stort antal busslinjer, bland annat snabbusslinjen Karlstadsstråket.

Centralstationen/resecentrum med fjärrtåg och fjärrbuss ligger ca 1 km från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Utdrag ur kommunens "Heatmap" där cyklister under en period cyklat med GPS visar att Herrhagsgatan, grönytan mellan Magasinsgatan och Olovsgatan liksom Magasinsgatan är stora cykelstråk i anslutning till planområdet. Söder om planområdet i grönytan finns separata gång- och cykelvägar liksom upptrampade stigar. Utmed Magasinsgatan och delvis runt Herrhagsparken finns separata gång- och cykelbanor. I övrigt sker cykeltrafik generellt i blandtrafik på Herrhagens gator. Trottoarer för fotgängare finns i huvudsak utmed stadsdelens gator men saknas utmed Åttkantslunden inom planområdet.

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs via Åttkantslunden som är en förlängning av Herrhagsgatan och som ansluter mot Långgatan i öster. Intill Åttkantslunden ligger parkeringsområdet/garageområdet inom Anden 10 som utgör huvuddelen av planområdet.

Parkering ska lösas i enlighet med gällande parkeringsnorm. Parkeringsfrågan prövas slutgiltigt i bygglovskedet enligt gällande parkeringsnorm. Med nuvarande parkeringsnorm skulle projektet, för både befintliga och tillkommande bostäder och lokaler, innebära ett behov av 50 parkeringsplatser vilket också klaras inom exploatörens fastigheter när detaljplanen är genomförd.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär att fastigheten Anden 11 som är utlagd som E-område i gällande detaljplan föreslås övergå till allmän plats park och överförs till fastigheten Herrhagen 1:1.

Officialservitutet 1780K-91/75.4 som är bildat för utfart till förmån för Anden 11 och belastar Anden 10 ska upphävas i samband med att planen vinner laga kraft.

Detaljplanen omfattar E-område för transformatorstation inom fastigheten Herrhagen 1:1. Mark till transformatorstationen kommer att upplåtas av Karlstads kommun till Karlstads El- och stadsnät.

Ledningsrätten 1780K-91/75.3 föreslås ändras för att stämma överrens med u-området på plankartan.

Natur Grönområde

Detaljplanen påverkar ingen natur då förslaget helt ligger inom ett parkeringsområde. Detaljplanen har utformats så att befintliga träd som omger den föreslagna byggnaden kan bevaras. 7 av de 8 lindarna som omger parkeringsytan ges skyddsbestämmelse i detaljplan. Det åttonde trädet föreslås kunna ersättas då det har skador på kronan. Det träd som föreslås kunna ersättas bedöms inte ingå i den biotopsskyddade allén utmed Magasinsgatan. Trädet föreslås ersättas med två nya. Ett av dem planteras antingen intill det ursprungliga läget eller intill Thore Skogmans plats nordost om planområdet. Det andra trädet föreslås planteras i anslutning till den trädrad som finns utmed cykelbanan i parken söder om Anden 10. I trädraden finns en lucka där det andra trädet föreslås planteras i samband med genomförandet (se illustrationsplan tidigare i dokumentet).

Miljö

Miljöbedömning

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts och samråd med Länsstyrelsen i Värmland (2022-09-28), enligt miljöbalkens 6 kap. Kommunen bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Med stöd i miljöbedömningen beslutade stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 13:e september 2023 att detaljplan inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Dagvattensystem finns utbyggt intill föreslagen ny byggnad. Området är hårdgjort idag och därmed förväntas inte några utökade dagvattenflöden med anledning av detaljplanen. Dagvattensystemet bedöms inte påverkas mer än marginellt av förslaget. För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggmaterial användas. Marknivåerna är gynnsamma för en god dagvattenplanering där vatten kan hållas från planerade byggnader.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Nya bostäder i närheten av järnvägen och andra relativt högt trafikerade gator ger upphov till bullerstörningar. Med den föreslagna utformningen har visats att bostäder med god boendekvalitet kan skapas på platsen och att de uppsatta kraven på bostäder enligt gällande förordning uppnås.

Olyckor

Nya bostäder i närheten av järnvägen där farligt gods transporteras ger upphov till risker för olyckor. Riskutredningar för närliggande projekt har sammanfattningsvis visat att både individrisken och samhällsrisken i planområdet med anledning av närheten till väg och järnväg bedöms vara acceptabel både för nuläget och med hänsyn taget till en eventuell framtida trafikökning och ökat antal personer i planområdet. Den nu aktuella detaljplanen har också försetts med bestämmelser för att ytterligare minska risken.

Sociala

Planförslaget innebär i huvudsak att fler bostäder tillskapas i ett redan bebyggt och centralt läge. En förtätning i kvarteret bedöms positivt för att ge fler möjlighet att bosätta sig i en attraktiv stadsdel med tillgång till offentlig, kommersiell och kulturell service.

Området ligger lite utanför Herrhagens kvartersstruktur idag och området består i huvudsak av en parkeringsplats. Med planförslaget kan området väntas utvecklas med tydligare stadsrum än idag. Det upplevda avståndet mellan Herrhagen och Haga bedöms minska när Herrhagen utökas med ny bebyggelse. Att den befintliga markparkeringen till delar bebyggs med bostäder kan bidra till att upplevelsen av en utpräglad trafikmiljö minskar till förmån för en ny byggnad och entrézoner till denna.

Fler bostäder i området innebär en ökad aktivitet i området och bedöms kunna verka positivt för trygghetsupplevelsen i området. Fler bostäder i centrala Karlstad bedöms också ge positivt underlag för service och stadsliv i de centrala stadsdelarna. Planområdets centrala läge innebär att tillgången till kommunikationer och olika typer av service är god. Tillgången till olika typer av service i området och bra kommunikationer skapar goda förutsättningar för både män och kvinnor att få ett väl fungerande vardagsliv.

Herrhagen understödjer en barn- och ungdomsvänlig miljö där det finns barnvänliga miljöer och viktiga vardagsmålpunkter såsom skola, förskola, idrott, kultur, natur och park på nära håll. Större barn kan själva röra sig i stadsdelen och nå målpunkterna. Befintliga lekvärden finns bland annat i Herrhagsparken och Vasalunden. Dessa värden finns kvar och berörs inte av planförslaget. Däremot får fler människor i samband med nya bostäder tillgång till dessa kvaliteter. Det har i projektet bedöms viktigt att studera entréer på byggnaden liksom placering och utformning av kompletterande gångstråk för att nå en så barn- och ungdomsvänlig miljö som möjligt.

Det finns små möjligheter att inom Anden 10 anordna större uteplatser eller gårdsmiljöer. En mindre uteplats direkt sydost om den nya byggnaden tillskapas inom planområdet. Planen medger också att en gårdsmiljö/terrass på taket mot söder tillskapas. Den befintliga gårdsmiljön inom Anden 8 som har samma fastighetsägare skulle kunna utvecklas och samnyttjas med Anden 10.

Riksintresse

Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt markanvändningsintresse.

Trafik Motortrafik

Med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg bedöms projektet innebära totalt ca 200 resor per dag. Av dessa bedöms ca 50 göras med bil, ca 15 med kollektivtrafik, ca 20 med cykel och resterande ca 110 till fots. 50 tillkommande fordonsrörelser bedöms inte påverka trafiksäkerhet eller kapacitet på omgivande gatunät. Området har god trafiksäkerhet idag.

Gång- och cykel

Området ligger centralt där goda gång- och cykelbanor finns utbyggda. Planförslaget innebär nya bostäder centralt, med bra tillgång till service, vilket ger goda förutsättningar för en hög andel gång- och cykelresor för de boende inom området (ca 65% av tillkommande resor inom planområdet bedöms ske till fots eller med cykel).



KARLSTADS KOMMUN

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