



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET BJÖRNEN

inom Tingvallastaden, Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: 2017-04-27
Reviderad: 2018-02-22
Antagen: 2018-03-14, § 12
Laga kraft: 2018-04-05

1780K-01-P2018/03
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr: SBN 2016-135

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur mark och vatten får användas och bebyggas. Detaljplanen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av verksamhet, bebyggelse och till viss del hur det ska se ut. Detaljplanen (plankartan) är en juridiskt bindande handling och styrs av plan- och bygglagen (PBL). Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. En gällande detaljplan ligger till grund för beslut om till exempel bygglov. Läs mer om detaljplaner på boverket.se.

HUR FUNGERAR DETALJPLANEPROCESSEN?



När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Detaljplaneprocessen består av flera olika skeden, i just denna detaljplaneprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådets gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget med syfte att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd för den här detaljplanen hölls 18 maj till 9 juni 2017 och två synpunkter inkom under denna period. Synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till dessa redovisas i bifogad samrådsredogörelse.

Granskning: Efter samrådet bearbetas eventuellt förslaget och detaljplanen görs allmänt tillgänglig återigen under minst två (2) veckor. Då finns det ytterligare en möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Denna detaljplan är allmänt tillgänglig för granskning mellan den 2 och 17 november 2017.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i stadsbyggnadsnämnden den 14 mars 2018. Planer av mer principiell betydelse antas av kommunfullmäktige.

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

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 5 april 2018.

Handläggare

Emelie Öhrn, stadsbyggnadsplanerare, Planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Terése Myrin, stadsbyggnadsantikvarie, Stadsbyggnadsförvaltningen

Patrik Söderman, stadsbyggnadsantikvarie, Stadsbyggnadsförvaltningen

Emma Eckerwall, miljö/hälsoinspektör, Miljöförvaltningen

Margareta Nilson, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mikael Lundh, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Per Eriksson, Teknik- och fastighetsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Handlingar	4
Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Plandata	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	4

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen	
Översiktsplan & vision	5
Strategiska planen	5
Planarbetsprogram	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	6
Stadsbild	6
Bebyggelse/kulturmiljö	6
Grönytor och växtlighet	11
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
Störningar, hälsa och säkerhet	13
Sociala aspekter	15

Genomförande

Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	16

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning	17
Sociala konsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser	17
Miljökonsekvenser	17

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning ska redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar ska redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan och riksintressen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (**står med fet stil inom parantes**).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Utredningar

- Bullerberäkning, Nitro Consult

Bakgrund

I maj 2016 inkom ansökan om planändring med syfte att möjliggöra utveckling av kontor och handel av fastigheten Björnen 4, Älvgatan 3 i Karlstads centrum. Nuvarande verksamhet på fastigheten har lokalbrist och önskar därför möjlighet att utveckla och bygga på befintliga byggnader inom fastigheten. Gällande detaljplan är upprättad för att genomföra ett större ombyggnadsprojekt av flera fastigheter inom kvarteret, men är inte genomförd.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta och bevara nuvarande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt möjliggöra för ny- och/eller påbyggnad inom fastigheten Björnen 4.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att tillskott av ny bebyggelse kan ske inom fastigheterna Björnen 4 och 14 samtidigt som befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas. Björnen 7 möjliggörs även för bostadsändamål (ej i bottenplan).

Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna Björnen 4, 5, 7 och 14, vilka är en del av hela kvarteret Björnen. Planområdet angränsar till Älvgatan i norr, Järnväggsgatan i öster samt Drottninggatan i söder.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planen föreslår delvis skydd av kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet och delvis

tillskott av byggnader inom fastigheten Björnen 4 och 14. Planen bedöms innebära en god hushållning med resurser eftersom den befäster och skyddar områdets kulturhistoria samtidigt som byggnaderna i kvareter möjliggörs för ett optimalt nyttjande. Området är inte strandskyddat, men vid framtagande av ny detaljplan återinträder strandskyddet. Strandskyddet har en mycket svag koppling till strandskyddets syften inom planområdet och det är med anledning av att området redan är i anspråktaget och bebyggt som strandskyddet upphävs i detaljplanen med stöd i miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1 (a). Detaljplanens syfte bedöms inte medföra negativ påverkan på strandskyddets syften.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ingår i det rörliga friluftsområdet, intresset ska beaktas i samband med exploatering eller ingrepp i miljön (4 kap 2 §). Stor del av Karlstads centrum ingår i detta intresse. Planen bedöms inte påverka detta riksintresse negativt.

Norra delen av planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård (Miljöbalken 3 kap) och Landshypotekshuset är utpekad som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen (byggnad H, Björnen 5).

Översiktsplan & vision

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och visionen Livskvalité Karlstad 100 000.

Strategiska planen

Karlstad ska växa på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbart. Den strategiska planen talar om vad kommunen ska göra för att nå visionen på sikt. Den innehåller målområden och övergripande mål som regelbundet följs upp för att stämma av att kommunen utvecklas åt rätt håll. Följande mål i den strategiska planen är relevanta för detaljplanen del av kvarteret Björnen:

- Karlstadsborna ska trivas och vara stolta över sin stad
- Karlstadsborna ska ha tillgång till bra bostäder
- Karlstad ska vara ett dynamiskt kulturellt centrum
- Karlstad ska ha ett gott företagsklimat

Planarbetsprogram

Detaljplanen har getts prioritet tre i planarbetsprogrammet för 2017-2018.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för fastigheterna Björnen 4, 7 och 14 är från 1991 där stor del av befintlig bebyggelse strider mot plan. Detaljplanen togs fram med syfte att ersätta bebyggelse med ny galleria och anger markanvändning för kontor, handel och bostäder. Denna detaljplan genomfördes aldrig. Gällande detaljplan för Björnen 5 är från 1954 och anger bostäder och handel inom aktuellt område.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2016-08-27 (§ 19) att upprätta förslag till detaljplan.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Planområdet är idag planlagt för kontor, bostäder och handel. Björnen 4 nyttjas idag av Folkuniversitetet, handelsverksamhet samt kontorslokaler. Björnen 5 och 14 nyttjas för handel, kontor och bostäder medan Björnen 7 innehåller endast handel och kontorsverksamhet.

Planförslag

Planförslaget innebär att markanvändning ändras till centrumändamål (C), kontor (K) och bostäder (ej i bottenplan) (B), vilket i stora delar är den verkliga markanvändning redan idag. Innergårdsbyggnaderna på Björnen 4 samt Björnen 7 nyttjas inte idag för bostäder men planförslaget möjliggör för det även här.

Stadsbild

Planområdet är en del av kvarteret Björnen, som är beläget i hjärtat av centrala Karlstad. Kvarteret är ett av de äldsta i staden och berättar på så vis om "det gamla Karlstad". Både områdets miljö och byggnaderna i kvarteret har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden och är en mycket viktigt kvarter för stråket längs Klarälven samt centrala Karlstad. Norra halvan av kvarteret Björnen ingår i riksintresset för kulturmiljövård (3 kap. Miljöbalken) medan alla byggnader inom planområdet är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Alla byggnader inom planområdet är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram som särskilt värdefulla byggnader (röd markering), bortsett från garagebyggnaden inom Björnen 4 som är utpekad som byggnad med visst värde (blå markering).

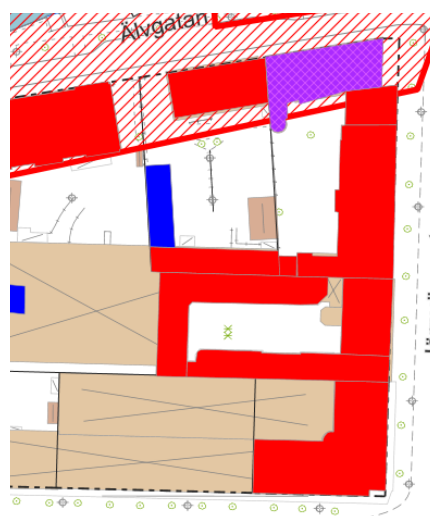
Kvarteret omges av välbesökta gator och nyttjas därför enbart för verksamheter, främst handel, i bottenplan kvarteret runt.

Bebyggelse/Kulturmiljö

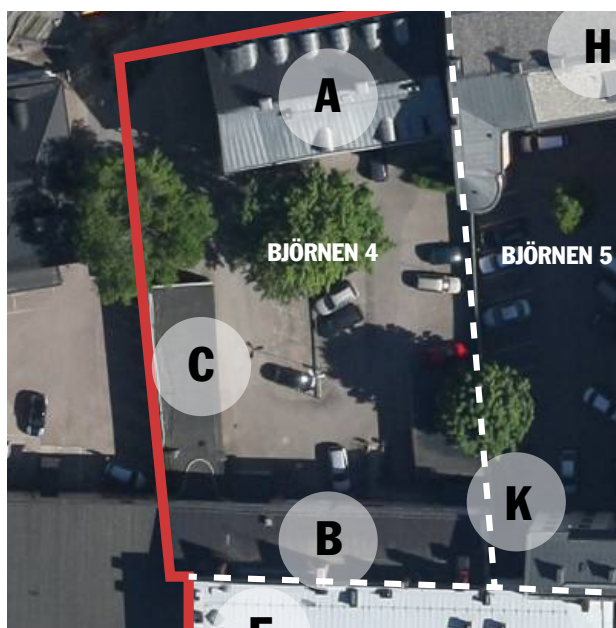
Björnen 4

Inom fastigheten finns tre byggnader med gårdsparkering i mitten. Längs Älvgatan ligger en av Karlstads äldsta byggnader och en av de få som klarade sig från den stora branden 1865 (Byggnad A). Byggnaden är tidstypisk för nyklassicismen som var vanligt på 1800-talet och den är relativt välbevarad.

Byggnaden är i två våningar och är en viktig del, med stor potential, i stråket längs Älvgatan. Byggnaden klassas som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram, vilket är anledningen till bestämelsen om att byggnaden ej får rivas



Utklipp från Kulturmiljöprogrammet.
Utepekade miljöer och byggnader.



Björnen 4, byggnad A, B och C

(**r**), byggnaden får inte förvanskas (**q₁**) samt att följande karaktärsdrag för byggnad A ska bibehållas (**k₁**):

- Ljust putsat fasad
- Klassicistiska detaljer i fasaden (t ex hörnpilastrar och överstycken på övervåningens fönster samt takfotens tandsnitt).
- Fönster i trä med tidstypisk spröjsindelning (mörk färgsättning på fönster är att föredra)
- Sadeltak i plåt
- Sockel av slåthuggen kalksten och över den en rusticerad sockel
- Träport med överljusfönster vid entré mot Älvgatan

Byggnad (A) får inte byggas på. Nuvarande höjd regleras i detaljplanen.

Fastighetens gårdshus (byggnad B) är ritat av bröderna Wästlund och byggt 1922. Även detta bedöms som en särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad då gårdsbyggnader av detta slag är sällsynt i Karlstad idag. Byggnaden berättar om en tidigare verksamhet i form av tillverkning/industri av något slag. Tillsammans med huset mot gatan skapar byggnaden en unik miljö som är bevarandevärd. Idag nyttjas gårdshuset för kontor samt restauranglokal i källarplan men är inte planerligt. Byggnaden föreslås byggas på med en våning, i motsvarande höjd som grannfastigheten i söder. För att påbyggnaden ska förhålla sig och anpassas till miljön ska den utformas med fasadmateriäl av puts och taktäckning av plåt (**f₂**). Fönster- och färgsättning kan dock avvika något från den befintliga byggnaden för att markera ett nytillskott. Befintlig byggnad får ej rivas (med undantag för takstomme) (**r**) och ursprungliga våningar får ej förvanskas (**q₂**), vilket för byggnad B är våning 1-3. Följande värdefulla karaktärsdrag för byggnad B ska bibehållas (**k₂**):

- Putsad fasad
- Repetitiv fönstersättning
- Fönster i trä med tidstypisk spröjsindelning

Gårdens garage (byggnad C) är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Förslaget innebär att byggnaden kan påbyggas med en våning, alternativt ersättas med ny byggnad i två våningar. Ny byggnad, liksom övriga komplementbyggnader, ska utformas med hänsyn till angränsande kulturhistoriskt värdefulla byggnad (**f₁**). Det innebär till exempel att ny byggnad inte behöver likna angränsade byggnader utan kan med fördel utformas med modernt formspråk utan att konkurrerar med den kulturhistoriska miljön.

Vid infarten till Björnen 4 (längs Älvgatan) finns rester av ett äldre smidesstaket med järngrind samt en grindstolpe av huggen natursten. Detta är samtida med gatuhuset och



Byggnad A (Björnen 4)



Byggnad B och C (Björnen 4)



Smidesstaket/grind mot Älvgatan

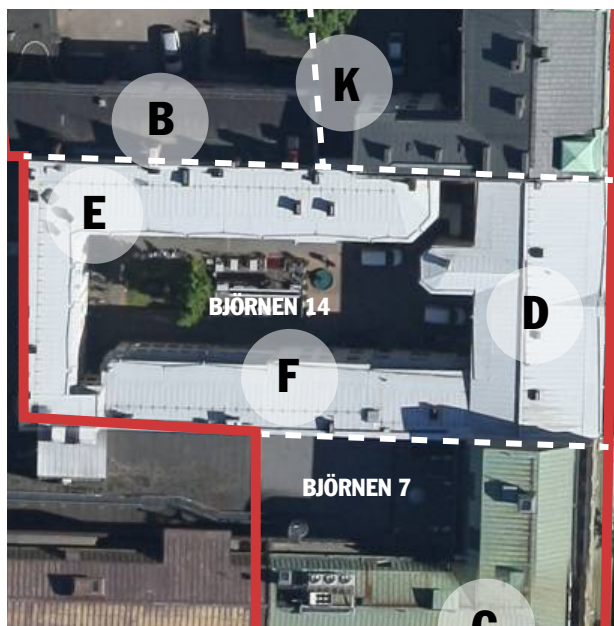
ska bevaras (f₁).

Björnen 14

Fastighetens byggnader är sammanbyggda längs fastighetsgräns som tillsammans formar en sluten innergård som kan nås via ett valv från Järnväggsgatan. Byggnaden längs gatan (byggnad D) är ritad av PG Hamberg och byggd runt 1876, några år efter den stora stadsbranden. Byggnaden är uppförd i två (och en halv) våningar i tidstypisk stil med mörkare målad bottenvåning och ljusare bostadsvåning ovanpå. Byggnaden har byggts på med en våning till, men den ursprungliga takfoten är kvar. Tillbyggnaden har anpassat sig genom att viss symmetri har tagits upp samt färger på fasad och fönster. Byggnaden är en viktig del som gatuhus till den helt kringbyggda gården, som i dag är ovanlig i Karlstad men som då var det rådande bebyggelsemönstret inne i stan. Byggnaden bedöms därför ha särskilt höga kulturhistoriska värden men är inte planerlig. Planförslaget innebär därför att byggnaden D ursprungliga våningar skyddas från rivning (undantag för tackstomme) (r) och att byggnadens ursprungliga våningar (1-2) är särskilt kulturhistoriskt värdefulla och får inte förvanskas (q₂). Följande karaktärsdrag ska bibehållas (k₁):

- Putsad fasad i ljusare kulör
- Sockelvåning som markeras med en mörkare kulör
- Fönster i trä med tidstypisk spröjsindelning, målad i en mörkare tidstypisk färg
- Takfoten som markerar var den ursprungliga byggnaden slutar
- Järngrind mot gatan

Fastighetens nordvästra byggnad (E), som är sammanbyggd med gårdshuset på Björnen 4, är ritad av Carl Crispin och byggd runt 1929. Även denna byggnad bedöms ha särskilt höga kulturhistoriska värden, då en gårdsmiljö i denna stil är sällsynt i Karlstad. Den visar på ett äldre bebyggelsemönster med gatuhus och en kringbyggd gård samt att byggnaden i sig är välbevarad. Byggnaden är uppförd i fyra våningar (tre ursprungliga och en nyare påbyggnad) och innehåller huvudsakligen restaurang i källarplan. Planförslaget innebär att byggnaden inte får rivas (r) och att de ursprungliga våningarna (1-3) inte får förvanskas (q₂). Följande karaktärsdrag för byggnad ska bibehållas (k₁):



Björnen 14, byggnader D, E och F



Byggnad D, fasad mot Järnväggsgatan.



Byggnad E och F samt innergård.

- Putsad fasad i ljusare kulör
- Fönster i trä med tidstypisk spröjsindelning, målat i en mörkare tidstypisk färg
- Sockelvåning som markeras med en mörkare kulör
- Takfoten som markerar var den ursprungliga byggnaden slutar
- Plåttak

Bygganden får inte byggas på ytterligare eftersom det motverkar att solljuset når inte till innergården. Nuvarande höjd regleras i plan.

Den södra gårdsbyggnaden (F) är byggd 1931 och även denna har höga kulturhistoriska värden och är därför bevarandevärd. Planförslaget innebär att ursprunglig byggnaden inte får rivas (**r**), att byggnadens ursprungliga våningar inte får förvanskas (**q₂**). Följande karaktärsdrag ska bibehållas (**k₁**):

- Garagedörr i trä
- Putsad fasad i ljusare kulör
- Fönster med trä med tidstypisk spröjsindelning, målat i mörkare tidstypisk färg
- Sockelvåning som markeras med en mörkare kulör
- Takfoten som markerar var den ursprungliga byggnaden slutar
- Plåttak

Byggnaden får inte byggas på ytterligare eftersom det motverkar att solljuset når till innergården. Nuvarande höjd regleras i detaljplanen. Den öppna innergården är idag sällsynt i Karlstad och därför bevarandevärd. Inga byggnader får därför uppföras där (**prickad yta**).

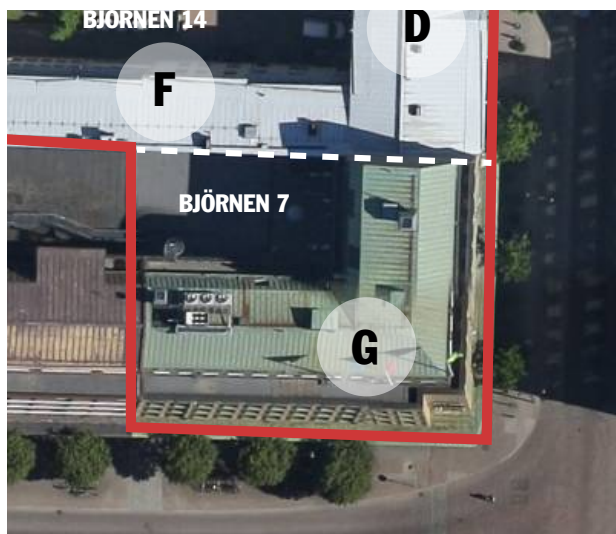
Björnen 7

I hörnet Järnvägsgatan/Drottninggatan ligger en mycket tidstypisk byggnad från 1966 (G) ritad av arkitekten Anders Tengbom. Byggnaden är en typisk central butiks- och kontorsbyggnad för sin tid och innehar höga arkitektoniska kvalitéer i utformningen av fasaden med bland annat skuggverkan i partierna mellan fönstren. Den har en hög materialomsorg med t ex mosaik i bottenplan och koppar på taket. Byggnaden är välbevarad och har höga arkitektoniska värden och bedöms därför som en särskilt värdefull byggnad. Planförslaget innebär därför att byggnaden inte får rivas (**r**) eller förvanskas (**q₁**). Följande karaktärsdrag för Björnen 7 ska bibehållas (**k₁**):

- Fasadens utformning i de övre planen med skuggverkan i fasaden och sym-



Garagedörr på byggnad F är sannolikt ursprunglig från byggnadens uppförande.



Björnen 7



Byggnad G, korsning Drottninggatan/Järnvägsgatan.

- metriskt placerade fönster
- Fasad i sandfärgat tegel
- Koppartak och skärmtak i koppar
- Byggnadens form med indragen takvåning och avvikande bottenvåning
- Fasad i keramik/mosaik i bottenvåning.

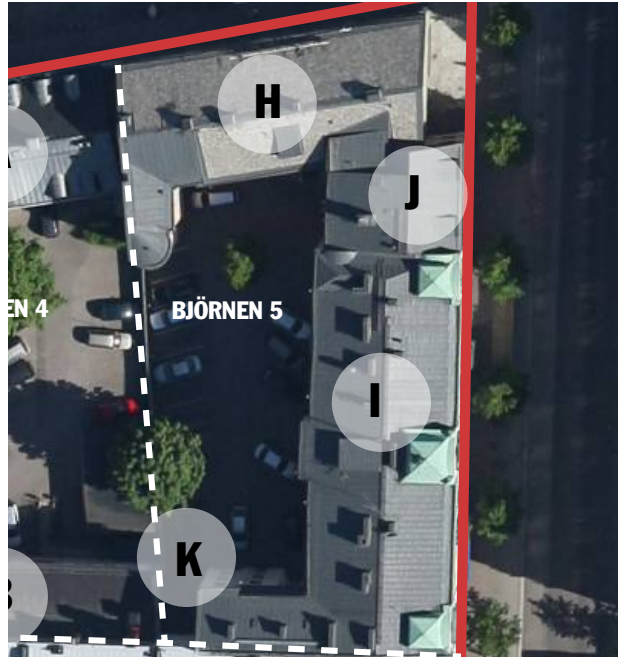
Byggnaden kan inte byggas på, då hela formen har en arkitektonisk helhetstanke med indragen takvåning och brant koppartak. Nuvarande höjd regleras i planen. Planen innebär dock en utökad användning av fastigheten som gör det möjligt att bygga om byggnaden till bostäder **(B)**.

Björnen 5

Längs gatorna i korsningen Järnvägsgatan/Älvgatan ligger tre anrika byggnader, alla med höga kulturhistoriska värden. Älvgatan 1 (byggnad H) är skyddat som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen och föreslås därför få skydd även i detaljplan. Järnvägsgatan 11 (byggnad I) består av ett jugendhus från 1907 men många speciella och fint utformade delar bevarade. Balkonger, grindar och fönster är några exempel på detaljer i mycket fin utformad jugendstil. Byggnaden är mycket speciell och bedöms som en av stadens finaste byggnader. Husets norra gavel är ihopbyggd med en byggnad från 1930, ritad av Cyrillus Johansson, som är en känd svensk arkitekt (byggnad J). Byggnaden har en mycket fin disposition i fasaden som är typisk för Cyrillus eleganta 1920-talsklassicism. Byggnaden är väl anpassad till de båda äldre husen på var sin sida om den.

Inne på gården finns ett litet gårdshus (byggnad K) som har en unik utformning som berättar om tidigare verksamhet. Luckan på taket, porten på bottenplan och skorstenen tyder på att den använts för uppvärmning, kanske smedja eller tvättstuga. Luckan kan ha använts för inlastning av kol eller hö. Denna typ av byggnad var mycket vanlig förr men ovanlig idag, då de rivits till förmån för andra byggnader.

Alla byggnaderna inom fastigheten Björnen 5 föreslås skyddas från rivning **(r)**, att de inte får för-



Björnen 5.



Byggnad H (byggnadsminne).



Byggnad I (Jugendhuset) och J (Cyrillus Johansson)

vanskas (**q₁**) samt att befintliga smidda balkongräcken och entréportarnas grindar ska bevaras (**q₃**). Följande karaktärsdrag för fastigheten Björnen 5 ska bibehållas (**k₁**);

För byggnad I (jugendhuset, byggår 1907):

- Putsade fasader i en ljus kulör
- Sockelvåning av dekorativ huggen sten (grovhuggna fält inramade av släthuggna ytor).
- Gatufasadens indelning (tre framträdande högre, smalare och rusticerade partier med hörnpi-lastrar och välvda takkrön samt två mellanliggande, större och slätputsade fasadpartier).
- Utsmyckningar utförda i puts på fasad:
 - Fält med bl.a. bladdekor på de tre smalare fasadpartiernas övre delar.
 - Profilerad takfot med tandsnitt, därunder rutmönstrad dekor.
 - Rutmönstrad dekor ovanför andra våningens fönster
 - Gesims över sockelvåning
 - Dekorativa balkongkonsoler
- Detaljer utförda av sten:
 - Fönsterbänkar
 - Tvär- och mittposter i de rusticerade partiernas sexdelade fönster
 - Profilerad fönsteromfattning kring mittenpartiets fönster i första våningen
 - Huvudentréns portvalv med ovanliggande fasadfält samt nummertavlor.
- Fönster med för jugendstilen karaktäristisk indelning (huvudsakligen t-post med smårutig spröjsning i den övre, liggande bågen) och fönsterbågar av trä i en traditionell, mörk kulör
- Rundade skyltfönster med träbågar målade i en traditionell, mörk kulör.
- Koppartak på de tre högre partierna.
- Bevarat, brutet tak mot gårdssidan på den södra, vinkelställda delen av byggnaden (illustrerar byggnadens ursprungliga takform).

För byggnad J (Cyrillus Johanssons hus, byggår 1930);

- Slätputsad fasad i traditionell, ljus kulör
- Profilerad takfot
- Flackt sadeltak täckt med svartmålad, falsad plåt.
- Småspröjsade tvåluftsfönster samt skyltfönster-med träbågar, målade i en traditionell mörk kulör.
- Enkelt profilerade fönsteromfattningar i puts
- Stenomfattningar kring port och skyltfönster

För byggnad K (gårdsbyggnad);

- Byggnadens storlek och höjd
- Brutet tak med svartmålat, falsat plåttak
- Inlastningslucka på tak
- Takfönster med järnspröjs
- Skorstenshuv



Byggnad K (gårdshuset).

Grönytor och växtlighet

Det finns inga grönytor inom planområdet. Det är därför viktigt för lokalklimatet samt gårds- och boendemiljön att träd ska finnas (**n₂**) på de innegårdar där möjligheten finns. Träden inom Björnen 4 och 5 är stora och har därför ett större värde än övriga träd inom planområdet. Dessa ska därför bevaras såvida inte sjukdom eller skaderisk föreligger (**n₁**). Om träd ska fällas krävs marklov, samt att nytt träd planteras (**n₁**). Till fördel för boendemiljön, lokalklimatet, attraktiviteten och Älvgatans karaktär bör innergårdarna utvecklas med mer grönska.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga ytor för lek och rekreation, vilket skulle behövas om området nyttjas för bostäder. Björnen 5 och 14 nyttjas idag för bostäder men saknar större gårdsmiljö för de boende. Detta bör skapas för att ge boende en bra så bra boendemiljö som möjligt.

Närhet till grönområde

Enligt kommunens miljö- och klimatstrategi ska alla invånare i Karlstad ha tillgång till ett mindre grönområde inom 100 meters avstånd, större grönområde inom 300 meters avstånd och ett närströvsområde inom 30 minuters promenadavstånd (ca 2,5 km).

Boende i kvarteret Björnen har Residensparken strax intill planområdet, vilket räknas som en mindre park. Cirka 400 meter norrut ligger Sandgrundsparken som klassas som en större stadspark och cirka 2 kilometer norrut ligger I2-skogen som är ett stort rekreationsområde. Bedömningen är att boende har en god tillgång till grönområden och vatten. Genom att gestalta innegårdarna med mer grönska kan det bli ännu bättre.

Offentlig och kommersiell service

Kvarteret Björnen ligger mitt i Karlstads centrum och har på så vis nära avstånd eller mycket god tillgänglighet till all form av service.

Gator, trafik & parkering

Kollektivtrafik

Med anledning av det centrala läget har planområdet mycket god tillgång till kollektivtrafik. Inom 100 till 300 meter finns busshållplatser för hela tätortens busstrafik (Karlstadsbuss), de flesta regionala linjer (Värmlandstrafik) och centralstationen med tågtrafik mot Stockholm, Göteborg och Oslo. Sommartid trafikeras även nedre Klarälven av båtbusar (Karlstadsbuss).

Gång- och cykeltrafik

Området nås enkelt både till fots eller med cykel. Inom Tingvallastaden finns det gott om gång- och cykelvägar. Längs Älvgatan finns separerad gångbana medan cyklister färdas i båda riktningarna på Älvgatan på särskilt markerade fält. Längs Järnvägsgatan får bilister och cyklister samsas om körbanan och längs Drottninggatan får bussar och cyklister samsas om körbanan.

Biltrafik och gatumiljö

Järnvägsgatan trafikeras av både bilar och bussar medan aktuell del av Drottninggatan endast tillåter busstrafik och andra fordon med tillstånd. Järnvägsgatan har idag cirka 5000 f/d och Drottninggatan cirka 3100 f/d (90% tung trafik). Älvgatan beräknas ha mellan 500-1000 f/d och låg andel tung trafik. Planområdets fastigheter angörs från gatorna och ingen förändring föreslås.

Parkering

Parkeringsplats för bil och cyklar ska anordnas inom den egna fastigheten. Parkering för tillkommande bostäder inom Björnen 4 och 7 ska lösas enligt gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kvarteret ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och är anslutna. Inga ändringar föreslås.

Dagvatten

Fastigheterna är kopplade till kommunens dagvattennät och påverkas inte direkt av planförslaget. Dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor (tak, asfaltytor etc.) ska fördröjas med 50 %. 50 %-fördröjning innebär att magasin för fördröjning ska anläggas inom fastighet motsvarande 75 m³ per hektar hårdgjord yta. För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattennätet bör miljövänligt byggmaterial användas.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningssnivå beaktas i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningssnivån ca 0,2 meter över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningssnivå om dräneringsvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå kan dräneringsvattnet behöva pumpas såvida det inte är acceptabelt att dräneringsledningen tidvis kan så däm.

Avfallshantering

En fungerande och miljövänlig avfallshantering är viktigt vid planering av bostäder, kontor och verksamheter. Avfallsutrymmen med god möjlighet till källsortering ska inrättas och dessa placeras i markplan med god tillgänglighet. Avfallshanteringen sker idag enligt kommunens gällande renhållningsordning genom hämtning vid varje fastighet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Buller kan beskrivas som oönskat ljud och trafikbuller är den miljöstörning som påverkar mest människor i Sverige. Trafikbuller kan vara störande, särskilt för människor som söker tystnaden för vila, rekreation och återhämtning. Buller kan på så vis påverka vår vardag negativt, varför det är önskvärt att skapa så bullerfria miljöer som möjligt. Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader behandlar buller från spårtrafik, vägar och flygplatser. När en ny detaljplan tas fram ska det kunna påvisas att gällande riktvärden för buller inte överskrids vid bostadshusens fasad.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Industribuller

I kvarteret Björnen finns två takfläktar, inom fastigheterna Björnen 4 och 13. Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för teknisk utrustning, så som fläktar/värmepumpar mm. Riktvärden vid fasad får inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid, 45 dBA under kvällstid och 40 dBA nattetid. Maximala ljudnivån får inte överskrida 55 dBA och får inte förekomma nattetid annat än vid enstaka tillfällen.

Planförslag

En externbullerutredning har tagit fram med syfte att redovisa planens möjligheter att klara gällande riktvärden för trafik- och industribuller. Utredningen redovisar trafikbullernivåer mellan 62 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid byggnadernas fasader mot Drottninggatan och Järnväsgatan. Med anledning av att detaljplanen syftar till att skydda befintlig bebyggelse och inte möjliggör för någon ny bebyggelse kommer bullerfrågan vara aktuell först vid en eventuell ombyggnation av befintliga byggnader. Det innebär, enligt gällande förordning (2015:2016), att minst ett av bostadsrummen ska vändas mot luddämpad sida. Alternativt får inte lägenheter mot gatan överstiga 35 kvm bostadsarea. (f₃). Även om planen inte möjliggör för någon nybyggnation finns risk för detta om befintliga byggnader skulle förstöras, till exempel vid en brand. I ett sådant fall gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en luddämpad sida, eller att lägenheter mot gata inte överstiger 35 kvm. (f₄).

Riktvärdena för buller från trafik överskrids inte vid byggnader inom Björnen 4. Det finns däremot risk för att riktlinjerna för industribuller överskrids i direkt närhet till fläkt. Vid en eventuell ombyggnation av dessa byggnader till bostäder kan krav på åtgärder ställas i samband med bygglov. Vid anordning av uteplats överskrids inte gällande riktvärden. Inga bostäder får anordnas i bottenplan.

Luftkvalité

Kommunen genomför årligen mätningar av luftkvaliteten i centrala Karlstad. Tidigare sammanställningar av mätresultaten visar att kvävedioxiden och PM10 ligger under miljökvalitetsnormerna. Däremot överskrids årsmedelvärdet för miljökvalitetens målen för PM10. Dygnsmedelvärdet har överskridit målet under 53 dygn mellan 2010-2013. Miljöförvaltningen har inom ramen för detaljplanarbetet gjort beräkningar i luftberäkningsprogrammet SimAir som visar att kvävedioxid och PM10 ligger under MKN även vid en markant ökning av nuvarande trafikmängd på Järnväsgatan. Dock överskrids miljökvalitetens målet för PM10.

Den föreslagna detaljplanen medför ingen eller en mycket begränsad påverkan på luftkvaliteten och möjligheten att uppnå miljökvalitetens målen. Att bygga bostäder och verksamheter centralt bör motverka ett bilberoende vilket i ett bredare perspektiv är positivt för miljön. Vid nybyggnation inom kvarteret bör luftintag med fördel placeras på den sida av byggnaden som är vänd från gatan. Luftintag regleras inte i planen.

Sociala aspekter

Trygghet

Planområdet ligger i centrum, där det finns gott om folk i rörelse under de flesta av dygnets timmar. Längs Drottninggatan och Järnvägsgatan bidrar butikerna i bottenplan till trevliga och trygghetsskapande stråk. Fasaderna mot Älvgatan är mer stängda eftersom mindre publika verksamheter håller till där idag. Det skulle vara ett stort lyft för centrum och Älvgatan om dessa byggnader nyttjades för verksamheter som lockar människor. Är det svårt att klara tillgänglighetskraven i dessa byggnader skulle det vara mycket fördelaktigt om innergården till Björnen 4 utformades som en attraktiv innergård med uteservering, grönska och publik verksamhet.

Boendemiljö

Hela området möjliggörs för bostäder, vilket idag endast nyttjas inom Björnen 5 och 14. Alla fastigheter saknar någon större eller kvalitativ gårdsmiljö för de boende. Det är därför av stor vikt att gårdsmiljöer skapas för de boende inom dessa fastigheter samt även för Björnen 4 och 7 om bostäder ska anordnas även där. Eftersom merparten av bostäderna inom planområdet saknar balkonger blir utevistelse och gårdsmiljö än mer viktigare.

Tillgänglighet

Planområdet, med sitt centrala läge, har god tillgång till alla typer av service, kommunala som kommersiella, vilket är positivt för många. För att bostäderna även ska passa barnfamiljer är det lämpligt att forma innergårdarna med grönska, lek- och vistelseytor. Befintliga bostäder i Björnen 5 och 14 upplåts som hyresrätter vilket är mycket positivt för jämlikhet och trygghet, då bostäder i centrum i övrigt präglas av mycket höga priser.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygg- och marklov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Fastighetsrättsliga frågor

Eventuellt upphävande av gemensamhetsanläggning ansöks hos Karlstads Lantmäterimyndighet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

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

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Eftersom detaljplanen inte medger några större ny- eller ombyggnationer krävs inga större tekniska åtgärder. Nödvändig infrastruktur är redan framdragen till området.

Ska markarbeten utföras inom planområdet krävs tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen, då hela området omfattas av fornlämningsstatus.

Ska bostäder anordnas inom fastigheterna Björnen 4 och 7 ska lek- och vistelsezoner anordnas för boendemiljöns skull.

Ska träd fällas krävs marklov. Detta ansöks hos stadsbyggnadsförvaltningen.

Under byggnationstiden är det särskilt viktigt att exploatör och byggtrafik tar hänsyn till omkringliggande gator då Järnväggsgatan och Älvgatan är viktiga noder i staden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Behovsbedömning

Behovsbedömning gjordes i december 2013. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Stycket sociala konsekvenser är inriktat på tillgänglighet och trygghet medan de ekonomiska konsekvenserna främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Sociala konsekvenser

Hela planområdet innehåller en blandning av funktioner; handel, kontor och bostäder, vilket är mycket positivt för området då det bidrar till liv och rörelse under flera av dygnets timmar. Planen innebär att detta kulturhistoriska och välbesökta kvarter säkerställs och skyddas från rivning, vilket är mycket positivt för kvarterets handel, upplevelsevärden och de boende.

Omvandlas innegården på Björnen 4 till någon publik verksamhet är det mycket positivt för Älvpromenaden, centrum och Karlstad.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökonsekvenser

Planen bedöms medföra mycket positiva miljökonsekvenser, då befintliga byggnader bevaras, utvecklas och nyttjas på ett bra sätt. Kulturmiljön skyddas och några negativa miljökonsekvenser bedöms inte medföras av planen.