



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV ENIGHETEN

inom Tingvallastaden,
Karlstads kommun, Värmlands län



Antagen: 2022-09-21 § 216
Laga kraft: 2023-01-12

1780K-P2023/01
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2019-142

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 20 oktober och 26 november 2021.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Förslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och på Biblioteket. Planförslaget var utställt för granskning under tiden 16 maj - 10 juni 2022.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs av stadsbyggnadsnämnden den 21 september 2022.

Överklagande: Antagandebeslutet överklagades och prövades av mark- och miljödomstolen.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 12 januari 2023.

Handläggare:

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	5
Utredningar	5
Plandata	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Kulturmiljöprogrammet	5
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Stadsdelsvision för Tingvallastaden	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.	6
--------------------------------------	---

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	7
Kulturrehistoriska värden	7
Stadsbild och ny bebyggelse	10
Gestaltning	13
Natur/Grönytor och växtlighet	17
Offentlig och kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden	18
Teknisk försörjning	18
Störningar, hälsa och säkerhet	19

Genomförande

Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga åtgärder	21
Ekonomiska frågor	21
Tekniska åtgärder	22

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	23
Sociala konsekvenser	25
Ekonomiska konsekvenser	26

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna.

Inledning

Bakgrund

NWT Gruppen AB har begärt planändring för Kv Enigheten i syfte att förtäta kvarteret och bygga på befintliga hus.

Kvarteret utgör ett av stadens mest centrala i direkt anslutning till Stora torget. Området används idag för handel, en koncentration av restauranger, kontor och bostäder. All mark inom kvarteret är bebyggd. Bebyggelsen i kvarteret är uppförd 1946-1982 med en tyngdpunkt under 1960-talet. Kvarterets södra fasad mot torget ingår i ett område kring Stora torget som är av stort kulturhistoriskt värde och av riksintresse för kulturmiljövården. Inom kvarteret är ingen enskild byggnad utpekad med ett högt kulturhistoriskt värde. Kulturmiljöprogrammet har kompletterats med en separat kulturmiljöutredning för att fördjupa kunskapen om kvarteret, dess byggnader och värde liksom för att utgöra stöd för gestaltning av nya tillägg i kvarteret.

Planens syfte

Planförslaget syftar till att pröva möjligheterna för påbyggnad på två av kvarterets befintliga hus liksom för ny bebyggelse på kvarterets innergård.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör påbyggnad av två befintliga byggnader. På den befintliga byggnaden mot Herrårdsgatan medges en påbyggnad i tre våningar varav de två översta ska inordnas i takfallet. I sydväst, på Folksamhusets byggnadsdel mot Västra Torggatan, medger detaljplanen en påbyggnad i två våningar samt utöver det ett teknikrum samt en uteservering eller takterrass. Takterrassen nås genom en ny hiss på kvarterets gård som också ges planstöd i detaljplanen.

På kvarterets innergård föreslås ny gårdsbebyggelse. Gårdsbebyggelsen föreslås dels som lägre tvåvåningshus som formar gårdsmiljöer och dels som ett fyrvåningshus i sydvästra delen av gården.

Folksamhuset ges bestämmelse om rivningsförbud. För det befintliga Folksamhuset innehåller detaljplanen även varsamhetsbestämmelser.

För den befintliga byggnaden mot Herrårdsgatan innehåller planförslaget skyddsbestämmelser för bottenvåningens natursten i fasad och runt entréer liksom den i tegel profilerade takfoten. För byggnaden mot Herrårdsgatan innehåller planen även varsamhetsbestämmelser för skyltfönstrens och dörrarnas träkarmar liksom för den tydligt markerade takfoten i trä och plåt.

Fastighetens centrala läge motiverar en bred användning varför planen medger centrumändamål samt kontor och bostäder från våning två och uppåt.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Utredningar

- Kulturmiljöutredning, Värmlands museum 2021-05-24
- Konsekvensbedömning för kulturmiljövärden, Värmlands museum 2021-08-30
- Trafikbulerutredning Sweco, 2021-09-21
- Parkeringssammanställning, NWT februari 2021
- PM Kompletterande information. Stomutredning/Geoteknik, Sweco 2022-04-20
- Solstudie, Sweco 2022-08-26

Plandata

Planområdet utgörs av del av fastigheterna Enigheten 11, 12 och 17 och angränsar mot Stora Torget/Kungsgatan, Västra Torggatan och Herrgårdsgatan. Planområdet är ca 6800 kvadrater stort.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

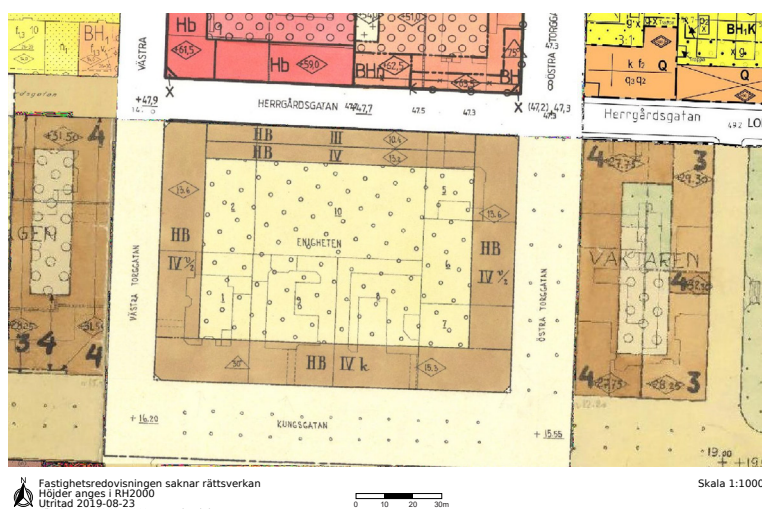
Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan men utvecklingen bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Översiktsplanen beskriver att förädlingen och förtätningen av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta.

Översiktsplanen anger att vid förtätning kan påbyggnad av hus vara acceptabelt och att rutnätsstadens höjdskala och relationen till omgivande bebyggelse är villkor som behöver beaktas.

Kulturmiljöprogrammet

Inom kvarteret är ingen enskild byggnad utpekad med ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden i sydvästra hörnet av kvarteret, det s.k. Folksamhuset, har ett visst kulturhistoriskt värde (blå) enligt kulturmiljöprogrammet.

Kulturmiljöprogrammets underlag har i det aktuella planarbetet kompletterats med en specifik kulturmiljöutredning (Värmlands museum 2021-05-24).



Gällande detaljplan.

Gällande detaljplan

För området anger gällande detaljplan från 1956 område för handel och bostäder i fyra våningar mot Stora Torget och Västra Torggatan och tre våningar mot Herrgårdsgatan.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2019-09-18 § 9, att upprätta detaljplan för kvarteret. Planarbetet ska bedrivas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Stadsdelsvision för Tingvallastaden

Ett program som omfattar hela centrala Karlstad (Stadsdelsvision för Tingvallastaden) har tagits fram (kommunfullmäktige 2017). Programmet sammanfattar större pågående projekt i centrum och pekar ut utvecklingsmöjligheter och viljeriktning. Att utveckla kv Enigheten stämmer överens med programmets intentioner. I programmet lyfts vikten av stadskärnans roll för kommunens tillväxt, identitet och attraktivitet. Ur flera avseenden är det viktigt och önskvärt att ha en stark stadskärna med kapacitet att möta framtidens behov. Stadens handels-, kultur- och nöjesstråk ska på ett medvetet sätt utvidgas för att klara framtidens behov och för att stadskärnan ska kunna fortsätta fungera som en attraktiv handels- och mötesplats i konkurrens med de externa köpcentrumen. Fler bostäder i centrum ger mer liv på dygnets alla timmar. Stadsdelsvisionen lyfter vikten av att förlänga stadskärnan, göra platserna tydligare och tryggare och att stärka kopplingarna till intilliggande stadsdelar.

Nya kopplingar byggs ut och befintliga förstärks i samband med att det nya resecentrumet byggs, vilket kommer att förstärka sambanden i staden. Västra Torggatan i anslutning mot kv Enigheten är ett viktigt utpekad stråk. Gatan kommer i samband med byggandet av den s.k. Trädgårdslänken över järnvägen att knyta samman Västra Torggatan med Stadsträdgården och på så sätt bli ett viktigt genomgående och sammanhängande stråk i centrala Karlstad.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrått med Länsstyrelsen 2021-02-17, enligt Miljöbalken (6 kap). Karlstads kommun bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i MB och att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

I detaljplanearbetet behöver nedanstående frågor behandlas:

- Stadsbild
- Boendemiljöfrågor såsom gårdsmiljö och ljusförhållanden.
- Kulturmiljöfrågor
- Trafikbuller
- Parkeringsfrågor

Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse i någon påtagligt utsträckning. Se vidare under "Kulturbistoriska värden" samt under "Konsekvenser av planförslaget".

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Detaljplanen bedöms inte påverka dessa områden. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse i någon påtagligutsträckning. Se vidare under "Kulturbistoriska värden" samt under "Konsekvenser av planförslaget".

5 kap. MB – Miljö kvalitetsnormer.

Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljö kvalitetsnormer.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Ovanstående bedöms inte påverkas av planförslaget.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

För kvarteret anger gällande detaljplan handel och bostäder. Området används idag för handel, en koncentration av restauranger, kontor och bostäder.

Planförslag

I planförslaget föreslås en markanvändning för centrumändamål, kontor, och bostäder (**C, K₁, B₁**). Centrumändamål är en bred användning som kan inrymma en rad kombinationer av service, samlingslokal, restaurang, café och andra verksamheter som med fördel lokaliseras centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Planen tillåter bostadsändamål och kontor från det andra våningsplanet och uppåt, för att bottenvåningarna i detta centrala läge ska prioriteras för centrumändamål.

Kulturrehistoriska värden

Utöver informationen i kulturmiljöprogrammet har ett kulturmiljöunderlag tagits fram av Värmlands museum (Värmlands museum 2021-05-24).

Kulturmiljöutredningens syfte är att sätta kvarteret i en historisk kontext samt vara stöd i gestaltningen av ny tillskotten. Generellt för hela kvarterets arkitektur är enhetlig på så sätt att alla byggnader är uppförda under andra halvan av 1900-talet (1946–1982) i en modernistisk stil med inslag av 1980-talsarkitektur. Överlag dominerar en varm färgskala i fasaderna (brunt, tegelrött, orange, beige). Trots att det finns en stramhet och enkelhet i fasaderna är materialkvaliteterna på många ställen höga, med till exempel koppar och natursten av olika slag. Fönstren har en återkommande rytm och ligger oftast i linje, med lika stora fönster. Särskilt enhetligt ter sig kvarteret mot torget, där ett koppertak med samma lutning längs hela kvarterssidan binder ihop byggnaderna.

Där kvarteret Enigheten ligger idag byggde stadens köpmän sina handelshus på 1600-talet. Den sista av de stora stadsbränderna 1865 som härjade i Karlstad ödelade 95% av alla byggnader. En ny stadsplan visade ett rutnät med breda esplanader som buffertzoner för brand och det nya stora torget fick en ny orientering i öst-västlig riktning och blev mer än dubbelt så stort som det förra.

Kvarteret Enigheten har varit tätt förknippat med Nya Wermlands-Tidningens verksamhet mellan åren 1866 och 1996. Inom kvarteret har olika byggnader använts för tidningens lokaler. Bland annat byggdes ett helt nytt hus på Herrgårdsgatan 13-15 1950. Byggnaden var för tiden väldigt modern för tidningsverksamhet och innehöll redaktion, sätteri, depeschkontor och tryckeri. Djupare beskrivning av kvarterets och NWT:s historia på platsen finns i Kulturmiljöutredningen (Värmlands museum 2021-05-24).

Detaljplanen föreslår påbyggnader på Herrgårdsgatan 13 och 15 liksom på det s.k. Folksamhuset, Västra Torggatan 16 varför dessa beskrivs särskilt nedan.

Herrgårdsgatan 13 och 15

Byggnaden på Herrgårdsgatan är uppförd 1950 i tidstypisk modernistisk stil. Exteriören har ändrats, bland annat har fasadens smala tegel målats, entrédörrar har bytts ut och fönstren har tidigare varit ljusa med en öppningsbar nedre del, medan de idag är mörkbruna utan indelning. Trots att det målade fasadteglet på de övre våningarna förtar en del av byggnadens ursprungliga kvaliteter är materialkvaliteterna höga i bottenvåningen. Här finns:

- Sockelvåning klädd med glimmerskiffer, troligtvis från Glava.
- Skyltfönster med träkarmar som troligtvis är original.
- Plåttäckningar i koppar.
- De tre portalerna är klädda med natursten, troligtvis kalksten, som behandlats på olika sätt; hamrad och polerad.

Byggnaden accentueras av ett entréparti med trapphus i mitten. Det är något utskjutet från övriga fasaden och går hela vägen upp ovanför takfoten i ett högre parti. Här uppe finns ett smäckert räcke, nästan som i fören på en båt, vilket var en omtyckt liknelse under modernismen på 1930–1950-talen. Trapphuset har två större fönster som tidigare varit franska balkonger och här finns räcken i smide kvar. Över entrén finns ett putsat ljusare fält som inte syns så tydligt på grund av entrétaketets storlek.

Takfoten sticker ut och döljer helt takfallet från gatan. Under finns en profilerad takfot i tegel med en kopparplåt ovanpå. Takfoten markerar tydligt byggnadens avslut och är ett viktigt karaktärsdrag.

Folksamhuset, Västra Torggatan 16

Byggnaden är uppförd 1970–71 och ritad av arkitekten Lennart Illerstad. Fasadens linjer är tydliga och materialen av hög klass. Mot torget är det tydligt att rytmen i upprepningen av fönster och linjerna går utmed hela kvarterssidan, där varje hus återkopplar till det tidigare byggda, med start vid Östra Torggatan och avslut här vid Västra Torggatan.

Över bottenvåningen finns ett skärmtak som går hela vägen runt byggnaden och ansluter till övriga byggnader mot torget. Takfoten är skarp utan takutsprång. Lodräta linjer i fasaden markeras av platta smala ”pilastrar” som mot torget går i par på var sida av vart tredje fönster, från skärmtaket och hela vägen upp till takfoten. Mot Västra Torggatan går dessa mellan varje fönster. De skapar ett rutmönster tillsammans med de fält av röd natursten som ligger i par med ett fönsters mellanrum mot torget, och under vartannat fönster mot Västra Torggatan. Hela fasaden är ett sinnrikt exempel på en medveten rytmverkan.

En ärgad plåt täcker fasaden, troligtvis koppar. Det ger ett starkt och exklusivt uttryck. Utmärkande är även den röda polerade naturstenen. Eventuellt kan det vara en röd kalksten från Kinnekulle, som under en period bröts som fasadsten. Perspektivfönstren med smala karmar och bågar av trä är bevarade på kontorsvåningarna och smälter fint in med sin varma träfärg.

Planförslag

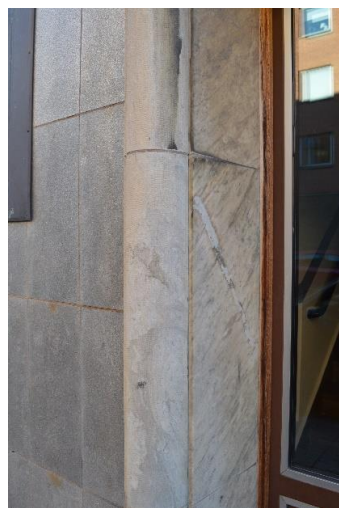
Plankartan innehåller rivningsförbud (r) för Folksamhuset. Bestämmelsen är formulerad så att det är den ursprungliga byggnaden (hela byggnaden mot Stora torget och våning 1-4 mot Västra Torggatan) som inte får rivas. Detta eftersom detaljplanen ger möjlighet att bygga på byggnaden mot Västra torggatan med två våningar. Befintligt tak mot Västra Torggatan behöver därmed kunna rivas.

Detaljplanen innehåller också skydds- och varsamhetsbestämmelser q, k1 och k2 som syftar till att skydda eller reglera varsamhet för de bevarandevärda karaktärsdrag för byggnaderna mot Västra Torggatan respektive Herrgårdsgatan.

För ursprunglig byggnad mot Herrgårdsgatan ska naturstenen i fasad och runt entréer i byggnadens bottenvåning bevaras. Mot Herrgårdsgatan ska också den i tegel profilerade delen av takfoten på befintlig byggnad bevaras (q). Skyltfönster och dörrar ska utföras med träkarmar (k1). Butiksfönstrens träkarmar är original. Vid byte av dörrar återställs dessa med träkarmar. Den övre utstickande delen av takfoten, utförd i trä och plåt, ska bevaras eller en nyskapad ska efterlikna den befintliga tidstypiska utformningen. En tydlig takfot syftar till att stötta läsbarheten mellan den ursprungliga byggnaden och påbyggnaden (k1).

För Folksamhuset mot Stora Torget och Västra Torggatan innehåller plankartan varsamhetsbestämmelsen k2. Ursprungsbyggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling;

- Fasadens utförande i en rytmverkan mellan bearbetade smala plåtpartier och fält av röd polerad natursten ska bevaras.
- Fönsteröppningar på våning två och uppåt ska bibehållas till sin storlek och fönster ska vara utan indelning eller spröjsning och vara av trä. Glasytan ska vara av samma storlek som de ursprungliga fönstren.
- Mot Stora Torget ska byggnadens utförande med ett sammanhållet tak av koppar bibehållas.



Bottenvåning mot Herrgårdsgatan. Bottenvåningen är klädd i glimmerskiffer, vid entréer till trapphus är naturstenen behandlad på olika sätt. Butiksfönstrens träkarmar är original. Foton: Värmlands museum.



Takfoten sticker ut och döljer helt takfallet från gatan. Under finns en profilerad takfot i tegel med en kopparplåt ovanpå. Takfoten markerar tydligt byggnadens avslut och är ett viktigt karaktärsdrag. Foton: Värmlands museum.

Stadsbild och ny bebyggelse

Kv Enigheten ingår i Tingvallastadens kvartersbebyggelse. I förtätningsanalysen som togs fram för de centrala delarna (Förtätning inom centrala delar av Karlstad- Riktlinjer, principer och förhållningssätt, 2009) samt i Stadsdelsvision för Tingvallastaden (2017) beskrivs Tingvallastaden ha en sammanhållen struktur med en ganska jämn höjdskala. I förtätningsanalysen beskrivs att ”Den jämna höjdskalen i kombination med den slutna kvartersbebyggelsen är typisk för rutnätsstaden och en av innerstadens kvaliteter. Påbyggnader av hus inom rutnätsstaden bör inte vara högre än att de inordnar sig i stadens skala. Detta innebär att normalt skulle en eller kanske två våningars påbyggnad vara möjlig för husen längs gatan – under förutsättning att de inte redan är så höga att de av det skälet inte bör bli högre (...)” (2009, s.27).

Kvarteret har en relativt jämn höjdskala. Kvarterets södra fasad mot Stora torget har en helt enhetlig skala med ett sammanhållande tak av koppar. Mot Västra Torgatan liksom Östra Torgagatan är bebyggelsen fyra våningar utöver en inredd våning inom takfall/vind. Planområdets bebyggelse mot Herrgårdsgatan är tre våningar hög.



Fasaddetaljer på Folksamhuset. Bearbetat fasaduttryck i ärgad plåt, troligtvis koppar. Foto: Värmlands museum.



Folkshuset, gatufasaderna mot Stora Torget och Västra Torggatan. Över bottenvåningen finns ett skärmtak som går hela vägen runt byggnaden och ansluter till övriga byggnader mot torget. Takfoten är skarp utan takutsprång. Lodräta linjer i fasaden markeras av platta smala "pilastrar" som mot torget går i par på var sida av vart tredje fönster, från skärmtaket och hela vägen upp till takfoten. Mot Västra Torggatan går dessa mellan varje fönster. De skapar ett rutnärsmönster tillsammans med de fält av röd natursten som ligger i fasaden. Foto: Värmlands museum.

Planförslag

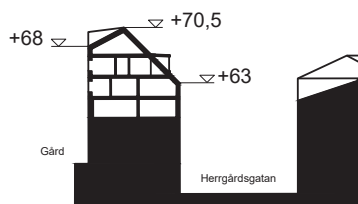
Kvarterets södra fasad mot Stora torget har en sammanhållen och enhetlig utformning med ett sammanhållande tak av koppar. Detaljplanen föreslår inga förändringar av byggnaden mot torget.

Planen föreslår istället påbyggnader mot Västra torggatan och mot Herrgårdsgatan. På den befintliga byggnaden mot Herrgårdsgatan medges en påbyggnad i tre våningar varav de två översta ska inordnas i takfallet. I sydväst, på Folkshusets byggnadsdel mot Västra Torggatan, medger detaljplanen en påbyggnad i två våningar samt utöver det ett teknikrum samt en uteservering som takterrass. Takterrassen nås genom en ny hiss (som också ges planstöd i detaljplanen) på kvarterets gård.

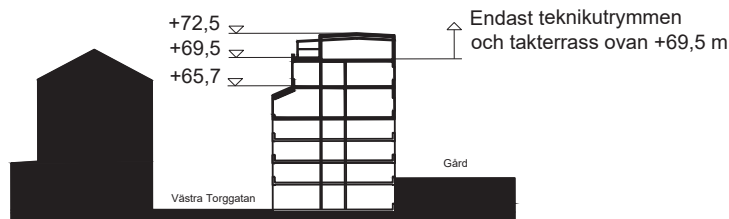
Höjderna på bebyggelsen mot gatorna har avvägts med ambitionen att inte negativt påverka Tingvallastadens relativt jämna höjdskala, bibehålla ljusförhållanden och skala inom gaturnummen liksom för att fungera byggnadskonstruktivt på de redan befintliga husen.

På kvarterets innergård föreslås ny gårdsbebyggelse. Gårdsbebyggelsen föreslås dels som lägre tvåvåningshus som formar gårdsmiljöer och dels som ett fyrvåningshus i sydvästra delen av gården.

För påbyggnad mot Herrgårdsgatan regleras volymen med hjälp av byggnadshöjd mot gatan, byggnadshöjd mot gården samt högsta nockhöjd. Trapphuset får bryta byggnadshöjden mot gatan och förlängas till nockhöjden. Utöver det får takkupor bryta sadeltaket och utföras ovan byggnadshöjden till sammanlagt som längst 35 % av fasadlängden. Principsektion 1 nedan samt på plankartan syftar till att förtydliga höjdangivelserna.



Principsektion 1



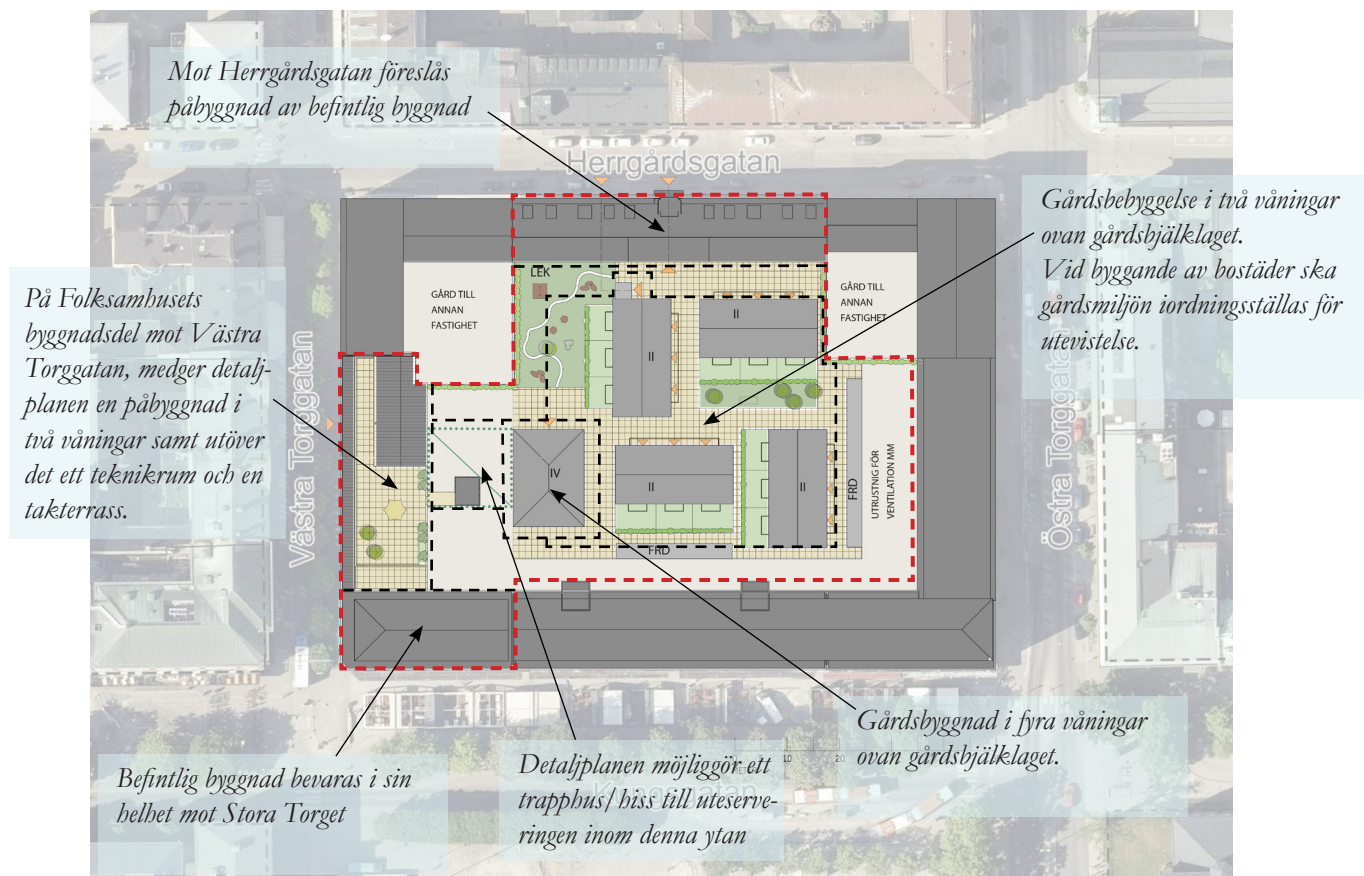
Principsektion 2

Principsektioner som redovisar möjlig påbyggnad enligt detaljplanen. Principsektion 1 redovisar förslaget mot Herrgårdsgatan och principsektion 2 redovisar förslaget mot Västra Torggatan.

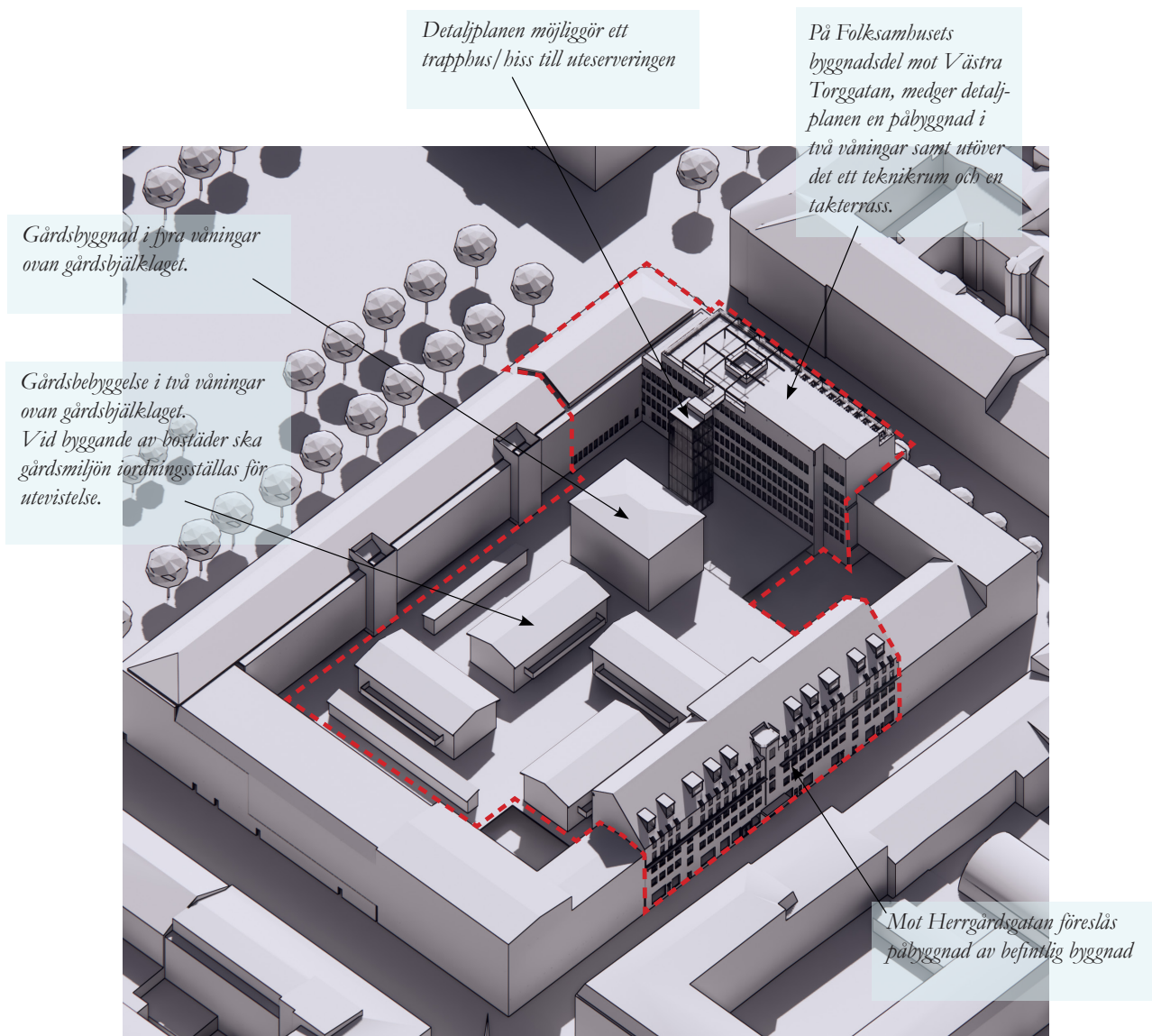
För påbyggnad mot Västra Torggatan regleras höjderna med totalhöjd. Planen medger en påbyggnad i två våningar för kontor eller bostäder. Ovan dessa två våningar medges teknikutrymmen liksom takterrass. Ytterligare kontor eller bostäder får inte anordnas ovan +69,5 m över angivet nollplan. Principsektion 2 ovan samt på plankartan syftar till att förtydliga höjdangivelserna.

Fyravåningshuset på gården regleras med nockhöjd och byggnadshöjd. Byggrätten får utformad med viss flexibilitet varför den kompletterats med en största bruttoarea ovan gårdsbjälklaget på 1100 kvadratmeter.

Tvåvåningsbyggnaderna på gården regleras med nockhöjd. Byggrätten för tvåvåningsbyggnaderna är flexibel och har därför kompletterats med en största bruttoarea ovan gårdsbjälklaget på 2400 kvadratmeter.



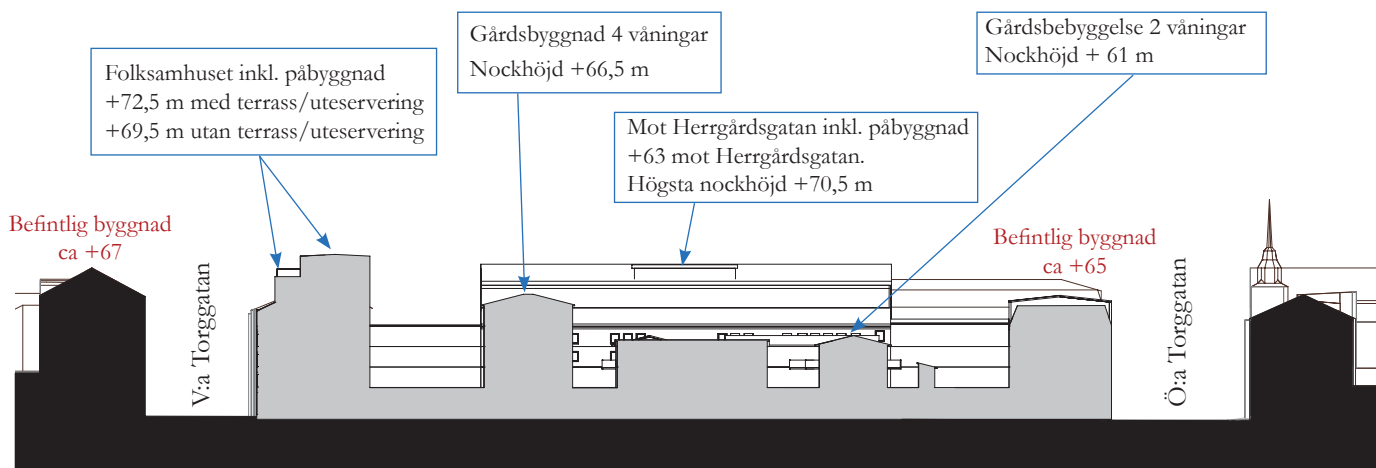
Illustrationsplan av planförslaget. Röd linje är plangränsen. Svarta linjer är egenskapsgränser från plankartan. Illustration: Sweco architects och stadsbyggnadsförvaltningen/ Karlstads kommun.



Modellbild av förslaget. Röd linje är ungefärlig plangräns.

Illustration: Sweco architects och stadsbyggnadsförvaltningen/Karlstads kommun.

För gårdsbjälklaget har en nockhöjd på +54 meter införts. Två avsteg från höjden möjliggörs på plankartan genom bestämmelserna b1 och b2. Bestämmelsen b1 möjliggör att en hiss, trapphus och till dessa tillhörande kommunikationsytor får uppföras till en högsta höjd av +73 meter. Trapphuset/hissen syftar till att möjliggöra en separat koppling mellan restaurang i botteväningen och takterrassen på taket. Bestämmelsen b2 syftar till att möjliggöra förrådsbyggnader till gårdsbebyggelsen.



Sektion med angivna höjder. Illustration: Sweco architects och stadsbyggnadsförvaltningen/Karlstads kommun.

Gestaltning

Planförslag

För påbyggnaderna mot Herrgårdsgatan respektive Västra Torggatan finns framtagna föreslagen gestaltning som utgår från byggnadernas kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter. Vidare bearbetning till slutgiltig utformning sker inför och under bygglovskedet.

Herrgårdsgatan

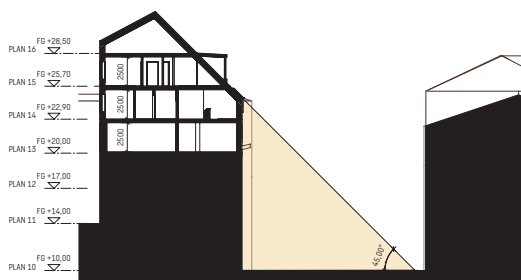
Påbyggnaden har föreslagits få ett assymetriskt tak mednock förskjuten mot gården för att minska skuggningseffekten och påverkan på Herrgårdsgatans skala. Detaljplanen lägger detaljerat fast höjderna mot gatan, gården och nacken.

Framtaget gestaltungsforslag (Sweco architects) tar fasta på två av originalbyggnadens huvudgrepp nämligen takfotens utformning samt burspråket som markerar mitten på huset. Takfoten markerar gräns mellan nytt och gammalt. Burspråket förlängs och knyter ihop delarna. I bygglovskedet ska flera alternativ studeras avseende takets kulör, hur taket möter ny fasad liksom hur förlängningen av trapphuset ska gestaltas på bästa sätt. Illustrationen nedan är ett förslag. Det nuvarande överstora skärmtaket i bottenplan föreslås bytas ut till ett tak som anknyter till takfotens utseende närmare ursprunglig gestaltning.

Detaljplanen innehåller skydds- och varsamhetsbestämmelser för naturstenen i bottenplan, skyltfönsters och dörrars utförande med träkarmar liksom för takfoten på befintlig byggnad (q och k1).



Ovan: Fotomontage av Herrgårdsgatan med föreslagen påbyggnad.
Till höger: Nuvarande utseende. Montage och foton: Sweco architects.



Föreslagen sektion för påbyggnad mot Herrgårdsgatan.
Illustration: Sweco architects.

Västra Torggatan - Folksamhuset

Byggnaden bildar hörnet mellan Stora Torget/Kungsgatan och Västra Torggatan och är därigenom en viktig gestalt i Karlstads centrum. Samtliga av kvarterets byggnader med fasad mot torget präglas av enhetliga horisontella linjer i form av takfot, skärmtak och fönsterband. Vertikala element av olika slag har adderats för att ge fasaden rytm.

Sweco architects om förslaget:

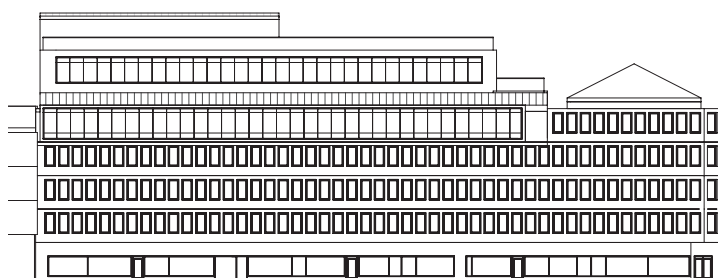
Förslaget omfattar en tvåvånings påbyggnad mot Västra Torggatan. Påbyggnaden håller undan från Stora Torget för att inte förändra det uttrycket. Mot Västra Torggatan byggs huset på med en våning direkt mot gatan medan ytterligare en våning byggs med indrag från gatufasaden. Befintligt fläkttrum som idag ligger i en våning ovan befintligt övre plan "flyttas med" och läggs som en tredje våning ytterligare indragen.

Föreslagen påbyggnad med fasad av glas får ett vilande horisontellt uttryck visuellt understött av befintlig byggnads vertikala pilastrar. Vare sig natursten eller ärgad kopparplåt låter sig upprepas så glasfasaden är ett sätt att undvika nya material som kommer i konflikt med befintliga. Dessutom bidrar fasaden med spegling av västersolen ner mot gatan. Bakom fasaden kan Folksamhusets konstruktiva pelarsystem upprepas. Indelningen i glaset följer detta.



*Ovan: Fotomontage för påbyggnad mot Västra Torggatan.
Höger: Befintliga förhållanden. Illustration: Sweco architects.*

Detaljplanen innehåller detaljerade bestämmelser om påbyggnadens höjder. Detaljplanen medger två våningar för kontor eller bostadsändamål. Ovan dessa två våningar medges teknikutrymmen liksom takterrass men alltså inga ytterligare kontor eller bostäder ovan +69,5 m. Detaljplanen innehåller även utformningsbestämmelser som syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk nivå vid genomförandet liksom till att undvika negativa konsekvenser för byggnadens kulturmiljövärden. Detaljplanen innehåller även utformningsbestämmelser för den uteservering som medges på byggnadens tak. Bestämmelsen syftar till att de tak- och väggkonstruktioner som önskas för verksamheten får en medveten gestaltning som samspelar med underliggande byggnad liksom till att de inte ska upplevas som en tredje påbyggd våning utan ges en lätthet och en stor genomsiktlighet (f1, f2 och f3).



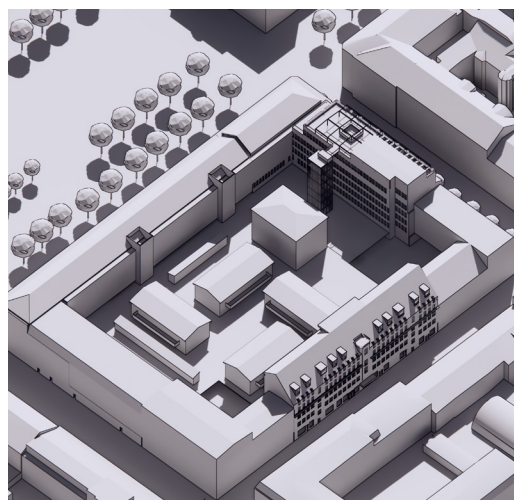
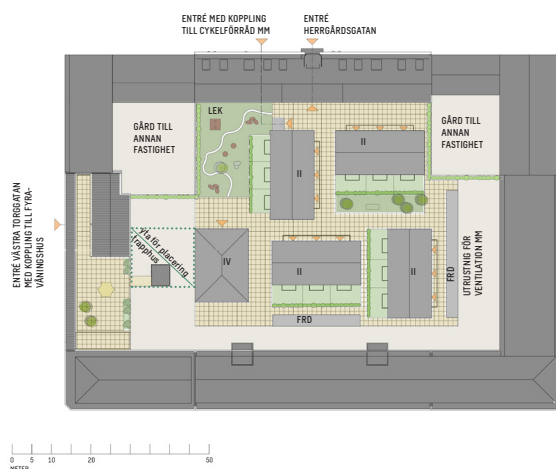
FASAD MOT VÄSTRA TORGGATAN



Vänster: Fasadstudie mot Västra Torggatan. Höger: Inspirationsbild för takterrass.
Sektion och bild: Sweco architects.

Gårdsbebyggelsen

Gestaltning av gårdsmiljön behöver framförallt ta fasta på att skapa så goda boendemiljöer som möjligt. För att uppnå det behöver trivsamma rumsligheter och gårdsmiljöer skapas och bebyggelsens utformning ges omsorg. Fasadgestaltning finns inte framtaget i planskedet utan studeras inför bygglovsskedet. Detaljplanen innehåller styrande höjder på bebyggelsen samt en bestämmelse om att gårdsmiljö för utevistelse ska iordningställas.



Vänster: Möjlig placering och utformning av gårdsbus och gårdsmiljöer. Höger: Fågelperspektiv över möjlig utformning
Illustrationer: Sweco architects.

Natur / Grönytor och växtlighet

Planområdet omfattar inte några gröna ytor. Ovan bjälklag ska en gemensam bostadsgård anordnas vid användningen bostäder (n). Planområdet ligger cirka 250 meter från Sandgrundsparken.

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 närströvmråde inom 30 minuters promenadavstånd (ca 2,5 km).

Sandgrundsparken/Museiparken är belägen ca 250 meter från planområdet.

Närmaste närströvmråden är Sandbäcken/12-skogen och Mariebersskogen/Mariebergs strandängar, som ligger cirka 1,5 kilometer (fågelvägen) från planområdet. Planförslaget bedöms uppfylla målen gällande närhet till grönområden om mindre grönområde kan ordnas på den gemensamma bostadsgården.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har god tillgänglighet och närhet till såväl offentlig service (förskola, skola, bibliotek med mera) som kommersiell service.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafik från planområdet med sin placering vid Stora torget och Östra Torggatan är mycket god. Centralstationen/resecentrum ligger ca 500 meter från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av Kungsgatan, Västra Torggatan, Herrgårdsgatan liksom Östra Torggatan. Utmed Östra Torggatan och Kungsgatan löper gång- och cykelbanor. På Västra Torggatan är fordonstrafik förbjuden förbi kvarteret. Cykling där ska ske med ömsesidigt hänsynstagande med fotgängare. På Herrgårdsgatan norr om kvarteret sker cykeltrafik i blandtrafik på körbanorna och gångtrafik på trottoarer på respektive sida om körbanan.

Biltrafik och gatumiljö

Kvarteret Enigheten omges mot öster och norr av traditionella stadsgator med körbana och trottoar. På Kungsgatan går endast busstrafik och trafik med tillstånd. På Västra torggatan går ej motortrafik. På östra torggatan går ca 6300 fordon per dygn (2015), på Herrgårdsgatan bedöms drygt 1000 fordon passera per dygn. För bullerutredningen har trafiksiffror för prognosår 2040 antagits och använts, trafikmängderna bedöms 2040 vara 8000 fordon/dygn på Östra Torggatan och 1500 fordon/dygn på Herrgårdsgatan.

Planförslag

Inga förändringar föreslås i detaljplanen avseende trafikmiljön runt kvarteret.

Parkering

I kvarteret Enigheten finns 165 parkeringsplatser i garage. I kvarteret finns idag 16 552 kvadratmeter (BTA) lokaler och 2000 kvadratmeter (BTA) bostäder (NWT parkeringsredovisning februari 2021).

Planförslag

Parkering ska lösas i enlighet med gällande parkeringsnorm. Parkeringsfrågan prövas slutgiltigt i bygglovskedet enligt gällande parkeringsnorm.

Med nuvarande parkeringsnorm skulle befintliga och tillkommande lokaler och bostäder innebära ett behov av 104 parkeringsplatser (NWT parkeringsredovisning). Då det finns 165 parkeringsplatser i kvarteret idag kan frågan lösas inom kvarteret.

Cykelparkering ska lösas i enlighet med kraven i vid genomförandet aktuell parkeringsnorm. Cykelparkering kommer behöva lösas inom kvarteret, troligtvis i lokaler inomhus då gården är fullt överbyggd och ligger en våning upp.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden - Grundläggning

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgörs jordartslagret inom planområdet av älvsediment, grovsilt-finsand.

Sweco har på uppdrag av NWT under 2020 utfört ett antal konstruktionsutredningar, förstudier, med syfte att bedöma möjligheterna för påbyggnader inom kv Enigheten. Slutsatserna från dessa förstudier har sedan utgjort förutsättningar för de arkitektförslag till påbyggnader som tagits fram. Sweco har också ombetts att under planarbetet ge utlåtande avseende geoteknik och konstruktion så att det är säkerställt att marken är lämplig för föreslagen påbyggnad.

Sweco skriver (2022-04-20) att vid genomgången av de befintliga handlingarna gällande konstruktionen och geotekniken inför framtagandet av stomutredningen för Kv Enigheten, så fann Sweco inget som indikerade att det skulle föreligga något hinder eller allvarliga restriktioner på grund av de geotekniska förhållandena i det aktuella området. Erforderliga geotekniska undersökningar kommer att utföras i detaljprojekteringsskedet och sker i samråd med markprojektör, konstruktör och geotekniker.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kvarteret ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och är ansluten till detta. Inga ändringar föreslås.

Dagvatten

Fastigheterna är kopplade till kommunens dagvattennät, som inte påverkas direkt av planförslaget. För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggmaterial användas.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå beaktas i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 meter över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dräneringsvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och fastighetsägaren inte kan acceptera att dräneringsledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas.

Avfall

Vid större ombyggnad av kvarteret kan dess avfallshantering ses över. Önskvärt är att avfallsutrymmen är lättillgängliga, belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda och vändplaner ska ha en radie på 9 m.

Energi

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger mot gator med marknivåer som varierar mellan ca +48 till ca +48,5 meter över havet (RH 2000).

Enligt beräkningar för vattennivåer vid 200-årsflöde, vilket är den nivå som utgör planeringsnivå för bostäder och kontor i detta område (Översvämningssrisk i Karlstad – Riktlinjer för planering och bygglov KF 2018-01-25), skulle kritisk nivå vid området ligga på +47,7 m.ö.h. i RH 2000 (Klarälvens beräknade nivåer utgör den dimensionerande nivån för planområdet).

Omgivande gator liksom befintliga bottenvåningar ligger alltså över 200-årsnivåerna för Klarälven.

Skyfall

Ledningsnät med begränsad kapacitet ökar risken för att fastigheter drabbas av översvämningar. Vid stora skyfall som ett 100-årsregn klarar normalt sett inte ledningsnät att avleda dagvatten utan dagvatten avvattnas ytledes. Enligt dagvattenutredning för hela Tingvallastaden (2018) fylls ledningarna vid intill planområdet vid ett 100-årsregn och översvämmas inom 30 minuter. Risk för påverkan vid skyfall har för fastigheten klassats som medelhög, vilket innebär att det finns viss risk för att vatten med djup om 10-20 cm blir stående men vattnet står/flödar inte mot fasader.

Trafikbuller

Sweco har utfört utredning av buller från trafik till planerade bostäder inom kvarteret. Området påverkas i huvudsak av buller från trafik på Herrgårdsgatan och anslutande gator kring kvarteret, inklusive busstrafik och tunga transporter på Kungsgatan. Även buller från spårtrafik genom Karlstad C har utretts.

Riktvärde för ljudnivå vid fasad enligt förordningen innehålls vid samtliga planerade bostäders fasader. Bostädernas planlösning behöver därmed inte anpassas med avseende på trafikbuller vid fasad. Riktvärde för uteplats innehålls vid fasader mot innergården samt i markplan på innergården.

Sweco skriver angående inomhusnivåer att de mest utsatta fasaderna får uppemot 60 dBA ekvivalent respektive 75 dBA maximal ljudnivå från trafiken på Herrgårdsgatan. För att klara myndighetskrav inomhus krävs sålunda att bostadshusens fasad, inklusive fönster och eventuella vädringsventiler, ges en ljudreduktion av buller från vägtrafik i låg hastighet på minst 30 dB. Detta är en relativt måttlig ljudreduktion som går att erhålla med vanligt förekommande byggmaterial.

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. Trapphus Tr2 är tillåtet som enda utrymningsväg för byggnader i upp till 16 våningar för bostäder. För bostadsbyggnader över 16 våningar krävs trapphus Tr1.

För påbyggnader mot Herrgårdsgatan kan räddningstjänsten komma åt byggnaderna och därmed kan troligtvis fönster kunna godtas som utrymningsväg. För gårdsbebyggelsen är detta inte möjligt. På samma sätt kan Räddningstjänsten inte komma åt påbyggnader mot Västra Torggatan då det är svårt att få till uppställningsplats med tanke på trädplanteringar och uteserveringar på denna för staden och stadslivet viktiga gata.

Räddningstjänstens medskick inför projektering av bebyggelsen är att utrymme för bland annat stigarledningar planeras in i tidig projektering då det kommer behövas för räddningstjänstens tillgänglighet för släckning.

Luftkvalitet

Planområdet ansluter mot Kungsgatan, Västra Torggatan och Herrgårdsgatan. På Kungsgatan går enbart busstrafik. På Västra Torggatan är motortrafik förbjuden. Herrgårdsgatan har en relativt låg trafikmängd på mellan 1000 och 1500 fordon per dygn. Luftkvalitetsnormerna bedöms inte överstridas i området och inte heller påverkas av planförslaget.

Markföroreningar

MIFO- inventering visar på att det inom kvarteret funnits grafiskt industri samt gummiverkstad där risk för föroreningar kan finnas. Gummiverkstaden låg i byggnaden intill planområdet, i nordvästra delen av kvarteret Enigheten. Planförslaget innebär att ett redan bebyggt kvarter byggs på, all mark, även gården, är överbyggd idag. Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Om det befintliga gårdsbjälklaget rivs inför påbyggnation så ska markföroreningar i detta område undersökas och vid behov åtgärdas.

Åtgärds mål - Övergripande åtgärds mål

- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra oacceptabla hälsorisker för människor som bor eller arbetar inom området eller för tillfälliga besökare.

Mätbara åtgärds mål

Mätbara åtgärds mål har inte fastställts ännu utan det kommer att ske av tillsynsmyndighet i ett senare skede. Innan eventuella schaktningsarbeten sker ska samråd ske med tillsynsmyndighet avseende eventuellt behov av kompletterande undersökningar på aktuellt område. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Åtgärdsplan

Hela kvarteret är överbyggt och planerad byggnation kommer ske ovan befintliga byggnader. Detta innebär att någon schakt inte planeras i någon större omfattning. Denna åtgärdsplan omfattar dessa eventuella schakter trots allt blir aktuellt.

Eventuella uppschaktade massor ska hanteras på ett korrekt sätt i enlighet med tillsynsmyndighetens krav. Massor som är möjliga att återanvända ska återanvändas så mycket som möjligt inom detta projekt eller i andra kringliggande projekt.

Provtagning för att undersöka föroreningshalten under byggnader utförs om möjlighet finns (dvs om man river grundläggningsplattor eller dylikt). Provtagning kan även komma att genomföras för att klassa eventuella överskottsmassor.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda beskrivs.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
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).

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen kan medföra behov av ny fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell. Vid bildande av 3d-fastigheter behöver det bildas gemensamhetsanläggningar bland annat för vatten och avlopp.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att fastighetsindelningsbestämmelserna som tidigare gällt för Enigheten 11 och 12 ska upphävas. Genom detaljplanen upphör de för planområdet tidigare gällande fastighetsindelningsbestämmelserna (1958-01-29) som är registrerade som tomtindelning akt 1780K-30/1958.

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 åtgärder

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 eventuell ytterligare anslutning till dessa ledningar i det fall det är nödvändigt.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten i enlighet med gällande parkeringsnorm.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan genomförts och samrått med Länsstyrelsen 2021-02-17, enligt Miljöbalken (6 kap). Karlstads kommun bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i MB och att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer

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

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

Trafik

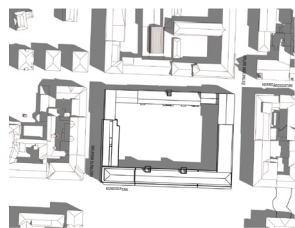
Tillskottet av fordonsrörelsen till följd av planförslaget bedöms vara marginellt i den befintliga trafikmiljön. I ett centralt läge med arbetsplatser, skolor, förskolor, kollektivtrafik, service mm inom räckhåll kan fler välja bort det vardagliga bilanvändande eller helt avstå från bilen. Förslaget ska uppfylla parkeringsbehovet för ny bebyggelse utifrån gällande parkeringsnorm.

Ljusförhållanden

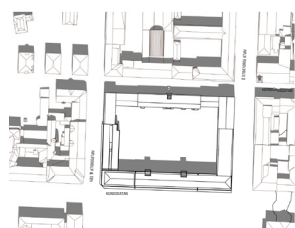
En solstudie har tagits fram för att bland annat titta på hur ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse och gatumiljöer påverkas av föreslagen ny bebyggelse. Solstudien visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad. Eftermiddagar under våren kan en något ökad skuggning ses på gården på Enigheten 5 men skillnaderna är små då kvarteret redan är bebyggt. Ny bebyggelsen mot Herrgårdsgatan har föreslagits med en utformning som ger endast liten påverkan på ljusförhållandena på Herrgårdsgatan och bebyggelsen intill gatan. Förändring i ljusinstrålning på Herrgårdsgatan bedöms som liten. Solstudien redovisas på nästa sida.

SOMMARSOLSTÄNDET

FÖRE



21 JUNI KL. 09:00

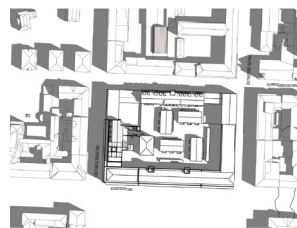


21 JUNI KL. 12:00

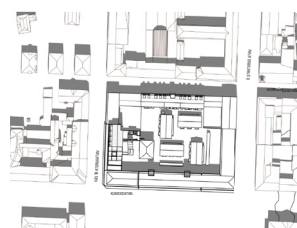


21 JUNI KL. 16:00

EFTER



21 JUNI KL. 09:00



21 JUNI KL. 12:00

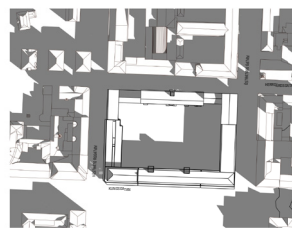


21 JUNI KL. 16:00

SWECO

VÅRDAGJÄMNING

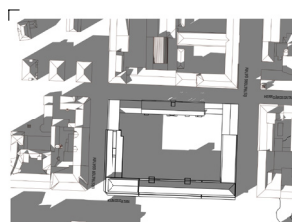
FÖRE



20 MARS KL. 09:00



20 MARS KL. 12:00



20 MARS KL. 16:00

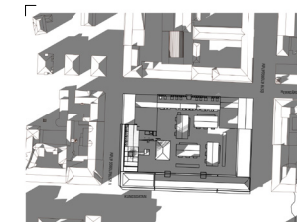
EFTER



20 MARS KL. 09:00



20 MARS KL. 12:00



20 MARS KL. 16:00

SWECO

Solstudie. Den vänstra delen redovisar Sommarstälståndet och den högra delen redovisar vår-/ höstdagjämning. I varje bild syns befintliga förhållanden till vänster och konsekvenserna av planförslaget till höger. Sweco architects.

Buller

Bullerfrågorna har beaktats för föreslagen bebyggelse. Riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt förordningen innehålls vid samtliga planerade bostäders fasader. Bostädernas planlösning behöver därmed inte anpassas med avseende på trafikbuller vid fasad. Uteplatser i bullerskyddat läge kan erhållas på balkonger mot innergården samt i markplan på innergården.

Stadsbild och kulturmiljö

Fastigheten ingår i Tingvallastadens kvartersbebyggelse. I den förtätningsanalys som togs fram för de centrala delarna av Karlstad (Förtätning inom centrala delar av Karlstad- Riktlinjer, principer och förhållningssätt, 2009) samt i Stadsdelsvision för Tingvallastaden (2017) beskrivs att Tingvallastaden har en ganska jämn höjdskala, vilket skapar en sammanhållen struktur av värde för stadens karaktär.

1940 fastställdes en stadsplan för Karlstad Centrum, där skalan tilläts gå upp till tre-fem våningar, denna skala speglar delar av centrum i dag och har på vissa ställen tillåtits gå upp ytterligare 1-2 våningar, vilket inte förtagit intrycket av jämnhet i kvartersstrukturen. I förtätningsanalysen beskrivs att ”Den jämna höjdskalet i kombination med den slutna kvartersbebyggelsen är typisk för rutnätsstaden och en av innerstadens kvaliteter. Påbyggnader av hus inom rutnätsstaden får inte vara högre än att de inordnar sig i stadens skala. Detta innebär att normalt skulle en eller kanske två våningars påbyggnad vara möjlig för husen längs gatan – under förutsättning att de inte redan är så höga att de av det skälet inte bör bli högre (...).” (2009, s.27).

De i detaljplanen föreslagna påbyggnaderna bedöms totalt sett inordna sig i innerstadens skala, framförallt takfotshöjderna men med förhöjda byggnadsavslut och utformningar av tak.

Inom ramen för detaljplanearbetet, som ett tillägg till den kulturmiljöutredning som gjorts av Värmlands Museum våren 2021 har en konsekvensbedömning för kulturmiljövärden tagits fram (Värmlands museum 2021-08-30). Bedömningen syftar till att bedöma och beskriva om de kulturhistoriska värdena, i form av de karaktärsdrag som anges i kulturmiljöutredningen, går förlorade vid de föreslagna ändringar som Sweco architects redovisat i en förstudie från 21.08.20. En översiktlig bedömning görs även i konsekvensbedömningen om det som är värdebärande för riksintresset Karlstads stadskärna påverkas.

Sammanfattningsvis skriver Värmlands museum i konsekvensbedömningen att de båda påbyggnaderna mot Västra Torggatan och Herrgårdsgatan tar god hänsyn till befintliga byggnaders karaktärsdrag och bedömningen är att det inte medför några stora konsekvenser för kulturmiljövärdena. Det som behöver följas upp är gestaltningen av den översta delen av påbyggnaden på Västra Torggatan, för att den ska bli en positiv del av stadsbilden intill Stora Torget.

Avseende riksintresset Karlstads stadskärna skriver Värmlands museum:

- *Visar stads kvarter och stadsplanemönster från tiden före samt efter den sista och största stadsbranden 1865.*

Rutnätsstad med breda gator och stort torg.

- Bedöms inte påverkas då kvarterets form eller gator inte påverkas.

- *Flera byggnader med stort arkitektur- och kulturhistoriskt egenvärde. Institutionsbyggnader och annan bebyggelse som hör samman med funktionen av förvaltningsstad runt de centrala stadsrummen och Klarälvens västra gren. Trästädsbebyggelse utmed Älvgatan som överlevde branden 1865.*

- Bedöms inte påverkas då ändringen inte görs på eller intill någon av institutionsbyggnaderna eller träbyggnaderna på Älvgatan.

Länsstyrelsen skriver i sitt samrådsyttrande på planen (2021-11-18) att Värmlands museums konsekvensbedömning inte nämner den skillnad i höjdverkan som ändringen får, och länsstyrelsen bedömer därmed att riksintresset påverkas av planförslaget. Vidare bedömer Länsstyrelsen att påverkan inte är så omfattande att det utgör påtaglig skada på riksintresset.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär i huvudsak att fler bostäder och kontorslokaler tillskapas i ett redan bebyggt och centralt läge. Planförslaget innebär också utökade möjligheter att stärka kvarteret som viktigt restaurangkvarter och därmed locka fler besökare.

Planområdet ligger mycket centralt i Karlstads stadskärna. Kringliggande gator och platser är av betydelse för många människor och används som mötesplatser och promenadstråk.

En förtätning i kvarteret bedöms positivt för att befolka centrala Karlstad ytterligare. Fler bostäder i centrum ökar användningen av centrala Karlstad under fler av dygnets timmar och är positivt för trygghetsupplevelsen i området. Kvarteret runt Stora torget domineras i nuläget av en koncentration av kontor, skola och butiks- och restauranglokaler, och en större inblandning av bostäder bedöms positivt. Fler bostäder i centrala Karlstad bedöms också positivt för service och stadsliv i centrum och bidrar på så sätt till att stadskärnan även fortsatt kan fungera som en attraktiv handels- och mötesplats.

Barnkonsekvenser

Planområdet är beläget mitt i Tingvallastaden och angränsar mot gator och torg. Inom fastigheten kommer ytor för utevistelse vara begränsade. Boendemiljön har brister ur ett barnperspektiv i denna synvinkel men har fördelar i goda gång- och cykelmöjligheter, goda kollektivtrafikmöjligheter, närhet till park och bibliotek. Miljön på gården bör utformas så att möjlighet för viss lek finns inne på gården, vilket till viss del regleras med bestämmelserna, och kan bli viktigt för småbarnslek. Större ytor för lek och vistelse finns inom gångavstånd, t.ex. Museiparken och Sandgrundsudden.

Jämställdhet/Barnperspektiv

I dokumentet Jämna steg från Boverket, utgivet 2006 kan läsas att: Jämställdhet är en fråga om rättvisa och ska därför genomsyra alla politikområden. För den fysiska planeringen innebär det att belysa och likställa såväl kvinnor som mäns kunskaper, värderingar och önskemål som att kartlägga möjliga konsekvenser. Den fysiska planeringen måste underlätta såväl mäns som kvinnors vardagsliv så som de ser ut idag. Statistik visar att män reser längre och har större tillgång till bil. Kvinnor utnyttjar i större utsträckning kollektivtrafik jämfört med män. Såväl bostadsort som arbetsmarknadssituation, boendeförhållanden och tillgängliga omsorgsformer för barn, medför både möjligheter och begränsningar för kvinnors och mäns vardagsliv. Det gör även tillgången till annan service, liksom vilka kommunikationsalternativ som finns att tillgå.

Planområdets centrala läge i Karlstad innebär att tillgången till kommunikationer och olika typer av service är god. Allmän service finns i närområdet, likaså lekplatser och grönområden. Busshållplatser, dagligvaruhandel, fritidsaktiviteter, motion med mera finns inom gång- och cykelavstånd. Tillgången till olika typer av service i området och bra kommunikationer skapar goda förutsättningar för både män och kvinnor att få ett fungerande vardagsliv.

Ekonomiska konsekvenser

Att förtäta i centrala Karlstad innebär många fördelar. Det belastar inte kommunens ekonomi, då befintlig infrastruktur kan nyttjas och kommunen kommer inte att behöva bygga ut nya vägar, vatten- och avloppssystem mm. Inga stora satsningar behövs för kollektivtrafiken, då kollektivtrafiken redan är välfungerande. Genom att utnyttja befintliga investeringar av infrastruktur via förtätningsprojekt i centrala lägen främjas en hushållning med resurser och samhällsekonomi. Då planförslaget troligtvis innebär att behovet av förskole- och skolplatser ökar i området så kan detta innebära ökade kostnader för att se till att god offentlig service finns tillgängligt för fler.



KARLSTADS KOMMUN

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