

Detaljplan för

del av kv Thor

inom Herrhagen, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr: 1780K-12-P2016/17

Antagen av SBN: 2016-05-18

Laga kraft: 2016-10-13

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2014-207

Planprocessen

Detaljplan



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 för denna detaljplan ägde rum 15 oktober - 5 november 2015.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden för denna detaljplan ägde rum 11 mars - 3 april 2016.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

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

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Handlingar	
Utredningar	
Planens syfte & huvudrag	
Genomförandetid	
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar och planförslag	7
Bakgrund	
Plandata	
Markanvändning	
Kulturmiljö	
Bebyggelse	
Stadsbild	
Offentlig och kommersiell service	
Gator och trafik	
Mark	
Teknisk försörjning	
Störningar, hälsa och säkerhet	
Genomförande	24
Ansvarsfördelning för genomförande	
Fastighetsrättsliga åtgärder	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
Konsekvenser av planförslaget	25
Miljökonsekvenser	
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska konsekvenser	

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan.
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Värmlands museum, Antikvarisk förundersökning Kvarteret Thor 4 och 14 – Karlstad socken, Karlstads kommun, Värmlands län, 2008:60
- Solstudie, del av kv Thor, Karlstad, OWC, 2015-07-09
- Bulleranalys - del av kv Thor, Herrhagen 2015-12-02

Planens syfte & huvudrag

Planen syftar till att pröva möjligheten att uppföra ett nytt flerbostadshus inom kvarteret Thor på Herrhagen. Planområdet omfattas av fastigheterna Thor 14 och delvis Thor 4.

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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Emelie Öhrn, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljöförvaltningen och Karlstadsregionens räddningstjänstförbund.

Tidigare ställningstagande Riksintressen

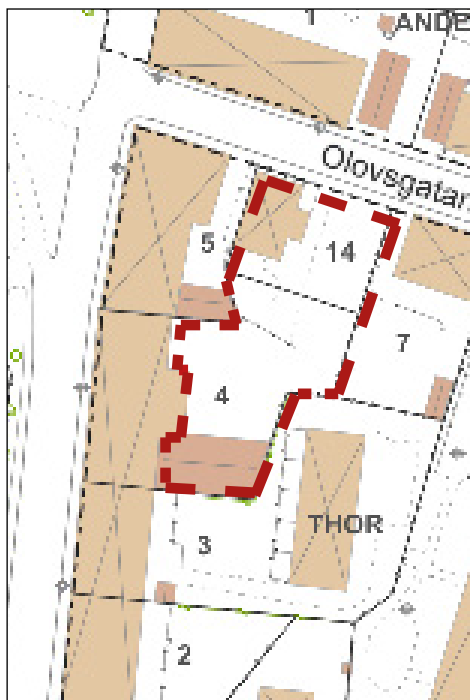
Planområdet och dess närhet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

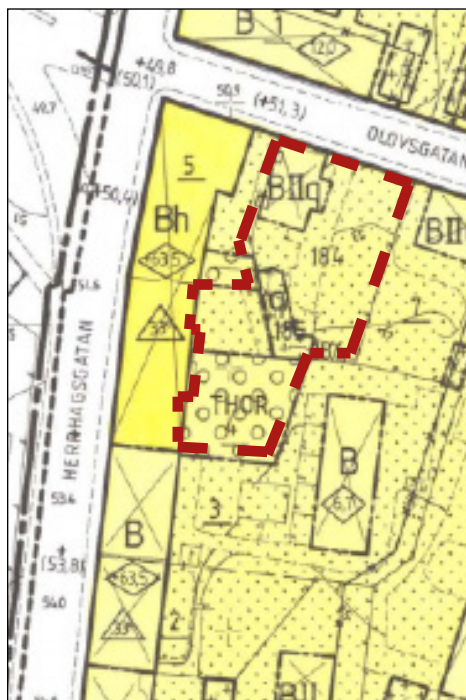
Översiktsplanen (ÖP) är enligt plan- och bygglagen (PBL) kommunens instrument för planering av en långsiktigt hållbar mark- och vattenanvändning samt bevarande och utveckling av bebyggelsen.

I kommunens aktuella ÖP (2012) ingår planområdet i Karlstads utpekande av förtätningsområden. Området är inte utsatt för översvämningsrisk, kollektivtrafiken är väl utbyggt och området har närhet till service, grönområden och parkmark.

Kapitel 7.8 beskrivs kommunens inriktning avseende kulturmiljövård. Enligt plan- och bygglagen ska planläggning ske med beaktande av kulturvärden. Det är därför väsentligt att översiktsplanen klargör vilken bebyggelse som ska beaktas som särskild värdefull bebyggelse. I Karlstads kommun sker ett kontinuerligt inventeringsarbete för att identifiera särskilt värdefull bebyggelse. Denna inventering



Aktuellt planområde



Gällande detaljplan (1780K-33/1987)

redovisas i Kulturmiljöprogrammet och är därmed ett verktyg för att uppfylla plan- och bygglagens krav på förvanskningsskydd för särskild värdefulla byggnader och varsamhetskravet som gäller all bebyggelse.

Strategiska planen

Planförslaget bedöms vara förenligt med målen i strategisk plan och främst med målen kring tillväxt.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1987 och medger, inom aktuellt planområde, bostäder i två våningar. Byggnaden är betecknad med (q) i plan, vilket uttolkas som "särskild miljöhänsyn", samt att gränserna följer befintlig byggnadsfasad utan möjlighet till utbyggnad.

Tidigare planuppdrag

Det aktuella området har tidigare varit aktuellt för detaljplaneändring. År 2001 (24 april 2001, § 83) beslutade byggnadsnämnden att uppdra stadsbyggnadsförvaltningen att ändra detaljplan för Thor 14 och 4 inom Herrhagen för att möjliggöra byggande av ett flerbostadshus.

I detaljplanearbetet utreddes förutsättningar, lämplighet och möjliga konstruktioner av nytt hus. Den berörda bostadsbyggnaden bedömdes i kommunens dåvarande kulturmiljöprogram ha ett högt värde och en antikvarisk förundersökning togs fram i samarbete med Värmlands Museum år 2008. Två år senare (18 maj 2011 § 19) beslutade stadsbyggnadsnämnden att avskriva planuppdraget med motiveringen att uppdraget inte längre bedömdes vara genomförbart med hänsyn till nya fakta om de berörda fastigheternas kulturhistoriska värde enligt plan- och bygglagen (PBL).

Ansökan om rivningslov

År 2010 ansökte KB Herrhagsfastigheter om rivningslov av byggnad på fastigheten Thor 14. Stadsbyggnadsnämnden avslog rivningslovsansökan mot bakgrund av att gällande detaljplan från 1987 anger (q), vilket utläses som att särskild miljöhänsyn ska tas. Beslutet prövades av mark- och miljödomstolen. Stadsbyggnadsnämndens beslut fastställdes.

Beslut om planläggning

Den 22 oktober 2014 (2014-10-22 § 11) beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för del av kvarteret Thor.

Planarbetsprogram

Denna detaljplan finns med i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2015-2016 över prioriterade planer och projekt.

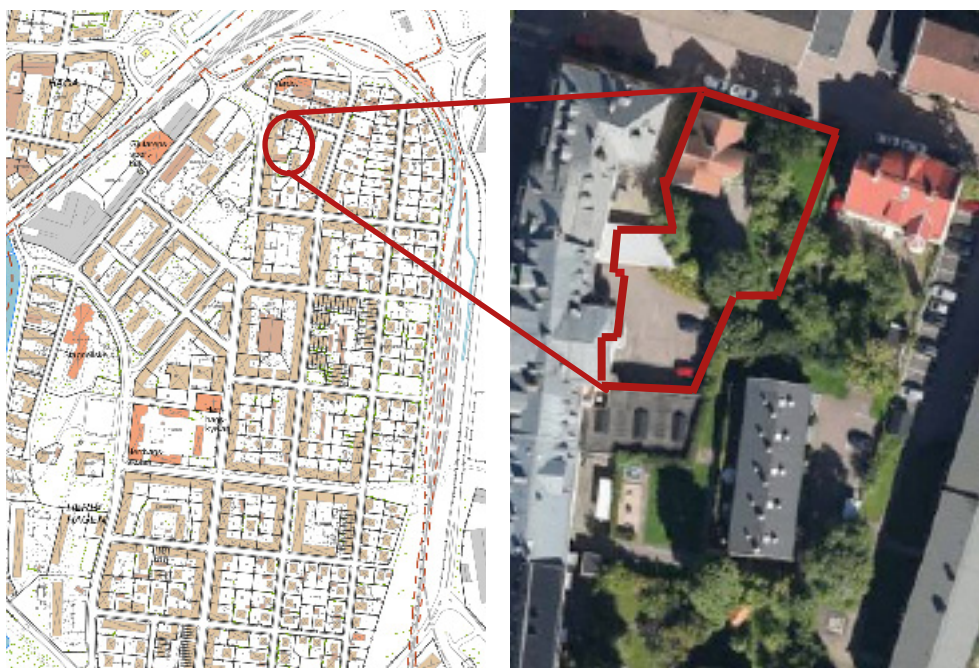
Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

I september 2014 inkom KB Herrhagsfastigheter med en ny ansökan om planändring för fastigheten Thor 14 samt del av Thor 4. Som bifogad handling till ansökan fanns ett förslag på bebyggelseutformning framtagen av OWC Arkitekter AB. I oktober 2014 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av nämnden att upprätta detaljplan för området.

Plandata

Planområdet, som ligger inom stadsdelen Herrhagen, består av fastigheterna Thor 14 och del av Thor 4. Ägarna av fastigheterna är KB Herrhagsfastigheter respektive KB Thor 4 Fastigheter och planområdet utgör tillsammans en yta på ca 1473 m².



Området Herrhagen och aktuellt planområde

Markanvändning

Gällande detaljplan är från 1987 och anger markanvändning för bostäder. På fastigheten Thor 14 medger detaljplan bostadsbyggnad i 1,5 våningar (**BII**). Byggnaden är betecknad med (**q**) vilket uttolkas som "särskild miljöhänsyn", samt att gränserna följer befintligt fasadliv utan möjlighet till utbyggnad.

Detaljplan anger även ännu en byggnad betecknad med (**q**), som numera är riven.

Planförslag

Planen anger markanvändning för bostadsändamål samt möjlighet till centrumändamål i bottenplan (**B₁**).

Kulturmiljö

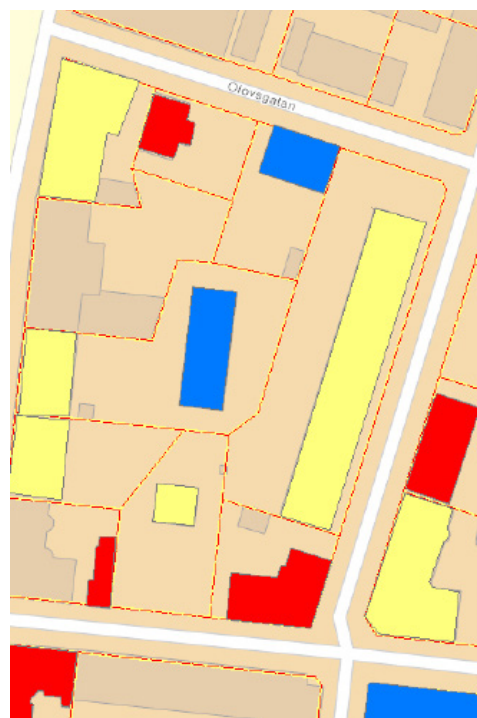
Karlstads kommun har tagit fram ett kulturmiljöprogram där kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer har inventerats. Kulturmiljöprogrammet är ett kunskapsunderlag som syftar till att vara ett stöd för kommunens och fastighetsägarnas planering och skötsel av bebyggelse i Karlstad. Inom det aktuella planområdet är byggnaden på fastigheten Thor 14 utpekad som en "särskild värdefull byggnad – förvanskningsskydd enligt plan- och bygglagen 8 kap 13§" (kategori röd). Utpekan- det motiveras följande:

*"Ett av de äldre bostadshusen på Herrhagen. Fasaden är förändrad men har ändå sin äldre karaktär bevarad. Området är bebyggt med senare uppförda flerbostadshus. Detta hus berättar tillsammans med Thor 7 om Herrhagens bebyggelsestruktur runt sekelskiftet 1900 och har därmed ett historiskt och miljömässigt värde som det äldsta bevarade huset i kvarteret."*²

Flera av kvarterets övriga byggnader är också utpekade i kulturmiljöprogrammet, så som Thor 7 och Thor 3 (kategori blå).



Urklipp från karta från 1893. Bevarad byggnad markerad (nuvarande Thor 14). Hela kartan finns tillgänglig på karlstad.se



Urklipp från Karlstads kommuns kulturmiljöprogram. Aktuell byggnad har högsta klassificering (Särskilt värdefull byggnad).

Bebyggelse

Herrhagen och kvarteret Thor

Det aktuella planområdet ligger inom området Herrhagen – ett stort bostadsområde med ca 6000 invånare. Här finns en stor variation av bebyggelsen, med olika sorters boendeformer från olika tidsepoker. Än idag karaktäriseras området av den rutnätsplan som togs fram då Herrhagen stadsplanerades för första gången 1898. Det var framförallt Karlstads stadsbrand 1865 som satte fart på byggandet på Herrhagen, då många drabbade behövde nya bostäder. I Herrhagens norra delar finns några bevarande arv från denna tid – bland annat en byggnad inom kvarteret Thor

¹ Karlstads kommun kulturmiljöprogram 2015, finns tillgängligt på www.karlstad.se

och det aktuella planområdet.

Kvarteret Thor ligger i Herrhagens norra delar och består av en varierad bebyggelse från olika tidsepoker. Flera av kvarterets byggnader är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram som typiska för sin tid och anses därmed ha ett högt kulturhistoriskt värde. I området finns idag flerbostadshus, radhuslängor samt två äldre villor, varav bostadsbyggnaden på Thor 14 är kvarterets äldsta bevarade byggnad. Tvåfamiljsvillan, som ligger inom det aktuella planområdet i norr, uppskattas vara uppfört på 1800-talets senare hälft och från tiden innan Herrhagen stadsplanerades.

Planområdet

Planområdet ligger i kvarteret Thors norra delar och består idag av det äldre bostadshuset med tillhörande trädgård (Thor 14), samt en asfalterad innergård där det finns ett garage, cykelrumsbyggnad samt parkering (del av Thor 4). Planområdet, och fastigheterna har samma ägare och områdets parkeringsplatser tillhör idag de boende i flerbostadshuset på Thor 4 som angränsar till planområdet. Taket till det garage som finns inom planområdet är klätt med papp och är tillgängligt för de boende på fastigheten. Infart till innergård och garage sker via Herrhagsgatan och en öppen port som går igenom bostadshuset. Innergården och denna södra del av planområdet ligger lägre i förhållande till planområdets norra halva och fastigheten Thor 14.



Planområdets södra del, vy mot norr och Thor 14.



Planområdets södra del, innergård tillhörande Thor 4. Vy mot söder, från Thor 14.

Planområdets norra del, som ligger ca två meter högre upp, omfattas av fastigheten Thor 14 som består av en äldre 1½-plansvilla i trä med tillhörande trädgård. Byggnaden har sin ena gavel placerad intill Olovsgatan och har som känt endast använts som bostad. Idag utgör byggnaden två hyreslägenheter.

Byggnaden har ett äldre utseende och en stor del av byggnadens exteriörer är bevarade i sitt original, så som en stomme av timmer, sockel av grovt huggen sten och en fasad klädd med stående locklistpanel i ljus grön kulör. Byggnaden anses därför ha ett högt kulturhistoriskt värde som bär på spår från tiden innan Herrhagen stadsplanerades. På grund av eftersatt underhåll kan dock byggnaden upplevas som något förfallet.

Till byggnaden och fastigheten Thor 14 hör en lummig trädgård med bland annat flera äldre fruktträd. På tomten har det även funnits en äldre uthuslänga, uppförd 1904, men som numera är riven.



Byggnadens västra fasad med källaringång och en naturstensmur.



Del av trädgård på Thor 14.

Antikvarisk förundersökning

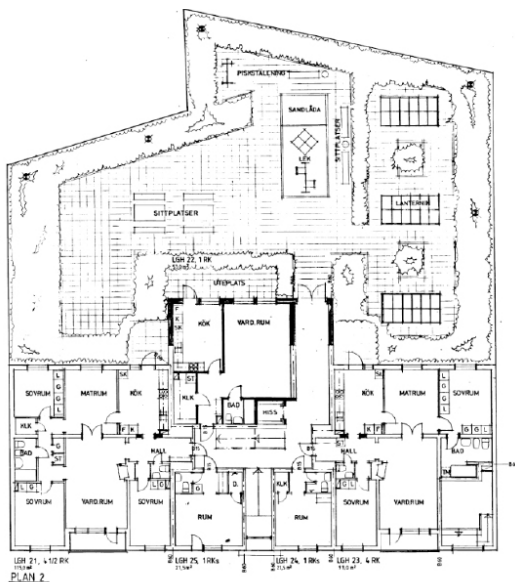
Värmlands museum har tagit fram en antikvarisk förundersökning för del av kv Thor. Förundersökningen innehåller en historisk områdesbeskrivning och utförliga byggnadsbeskrivningar av bland annat Thor 4 och 14. Enligt förundersökningen bedöms Thor 14 ha ett högt kulturhistoriskt värde av flera olika anledningar:

... samhällshistoriskt och byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde och identitetsvärde. Därtill har bostadshuset en välbevarad exteriör. Genom sitt läge och miljöskapande värde för kvarteret och stadsdelen. Tillsammans ger de olika delvärdena fastigheten ett högt kulturhistoriskt värde och där med också ett högt bevarandevärde ur kulturmiljösynpunkt.³

² Antikvarisk förundersökning Kvarteret Thor 4 och 14, Johansson, Carina, Värmlands Museum (2008:60),

Omgivande bebyggelse

Planområdets omgivande miljö består huvudsakligen av bostäder i olika upplåtelseformer från 1900-talet olika decennier. Närmast angränsar planområdet till det bostadshus som tillhör fastigheten Thor 4. Bostadsbyggnaden är uppförd i början på 1950-talet och innehåller totalt 17 hyreslägenheter samt en mindre tatueringsstudio i bottenplan. Byggnaden ligger i direkt anslutning till Herrhagsgatan och är uppförd i fyra våningar med sadeltak och en fasad i rött tegel.



Föreslagen situationsplan över bostadshus på Thor 4, plan 2. Från 1970.



Flerbostadshuset tillhörande Thor 4, Herrhagsgatan 62. Infart till aktuellt planområde via valv.

Flerbostadshusets nuvarande utseende härrör från interiör och exteriör om- och tillbyggnad i slutet på 1980-talet. Bland annat bebyggdes den innergård, som ingår i planområdet, med en garagebyggnad där taket är tillgängligt från bostadsbyggnadens gemensamma trapphus. Planerna på att hela innergården skulle överbyggas är idag inte fullföljda.

Flerbostadshuset på Thor 4 ligger i direkt anslutning till ännu ett flerbostadshus i fyra våningar och med fasad i rött tegel. Bostadshuset är byggt 1958 och tillhör fastigheten Thor 5 och dess bostadsrättsförening. Fastigheten angränsar till planområdet i nordvästlig riktning.



Flerbostadshuset tillhörande Thor 5, Herrhagsgatan 64.



Planområdet södra del, vy mot sydost och den radhuslänga som finns på fastigheten Thor 3.

Sydost om planområdet, inuti kvarteret Thor, ligger en radhuslänga uppförd 1951. Byggnaden tillhör fastigheten Thor 3 och har fem bostadsenheter. Fasaden är grön, slätputsad med vita fönsteromfattningar och fönster. Radhuslängan är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram och klassas där som en byggnad med visst kulturhistoriskt värde.

Norr om radhuslänga, öster om planområdet, ligger fastigheten Thor 7 där byggnaden på tomten har ett visst byggnadshistoriskt värde enligt kulturmiljöprogrammet. Byggnaden, en 2 ½-vånings flerbostadshus, uppfördes 1904 och har delvis en bevarad tidstypisk fasad i träpanel ut mot Olovsgatan. Byggnadens två balkonger har sirliga smidesjärnsräcken samt dekorerande kassetter på gördellisten. Taket är täckt med röd plåt. De båda gavlarna saknar fönster och den västliga gaveln, som pekar mot planområdet, har en fasad täckt med panelimiterande plåt, färgsatt som träpanel.



Bostadsbyggnaden på fastigheten Thor 7, Olovsgatan 3. Planområdet angränsar till höger om bild.

Planförslag

Planen ger en markanvändning för bostadsändamål med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan (**B₁**). Det föreslagna flerbostadshuset har en area på 1499 m² (BTA) och placeras med gavelsida mot Olovsgatan (**p**). Byggnadens fasader ska bestå av trä (**f₁**).

Planen innebär att den idag asfalterade innergården, tillhörande Thor 4, byggs över med ett planterbart bjälklag (**prickmark med ringar**). På så sätt skapas en gemensam uteplats (**n₁**) med tillhörande garagebyggnad därunder. Högst 50% av planområdets yta får hårdgöras, vilket kompenserar för den grönyta som tas i anspråk på platsen.

Planen öppnar upp för en byggnad med varierande höjder med syfte att anpassa byggnaden till omkringliggande bebyggelse. De i plankartan angivna höjderna är den högsta tillåtna nockhöjden från nollplanet, vilket innebär att byggnadshöjd kan variera beroende på vart markplan börjar. Byggrätten i planområdets norra del (mot Olovsgatan) medger en högsta totalhöjd på +66,5 meter över nollplan. Det möjliggör för en byggnadssektion på max 14,10 meter om man utgår från att markplanet är beläget på +52,4 meter (RH2000). Även högsta antal våningar begränsas olika

inom byggrättens sektioner.

Enligt föreslagen nybyggnad ska entrén placeras i höjd med Olovsgatan, på byggnadens västra sida. Infart till garage sker via befintligt valv från Herrhagsgatan 62 (Thor 4). Gården, som byggs över garaget, placeras i höjd med omkringliggande gårdar och får en direkt anslutning till både ny och befintlig byggnad.



*Illustration av nytt flerbostadshus med ca 19 lägenheter. Fasad mot Olovsgatan.
(OWC Arkitekter AB)*



*Illustration av ny byggnads södra fasad, samt gemensam överbyggd innegård.
(OWC Arkitekter AB)*

Stadsbild

Kvarteret har idag en unik variation av bebyggelse med byggnader från 1800-talets mitt till 1960-talet. Områdets äldsta byggnad, på Thor 14, anses ha ett högt bevarandevärde då den bidrar till den stadsbild kvarteret idag har. Byggnaden med tillhörande trädgård tillför, tillsammans med grannfastigheten Thor 7, lummighet och småskalig bebyggelse till området och Olovsgatan.



Föreslagen byggnad ländsektion. Olovsgatan till vänster i bild. (OWC Arkitekter AB)

Planförslag

Planen innebär att nuvarande bostadsbyggnad rivs och ersätts med ett nytt flerbostadshus i trä med gavel och entré mot Olovsgatan.

För att behålla nuvarande fasadliv längs Olovsgatan placeras ny byggnad intill gata (p) och för en tryggare miljö ställs det krav på att minst 25 % av fasad mot gata i bottenplan ska vara öppen eller bestå av fönster (f₂). En luftigare miljö till byggnad



Föreslagen situationsplan över området (OWC Arkitekter AB)

den i väster om planområdet (Thor 5) skapas genom att ny byggnad placeras som närmast 6,2 meter från fastighetsgränsen. Byggnadens östra fasad placeras som närmast tre meter från fastighetsgräns mellan Thor 14 och Thor 7.

Byggnader får inte uppföras längs den planerade byggnadens västra och östra fasader (**prickmark**). Balkonger får kraga ut maximalt 0,5 meter utanför byggrätten. Från tre (3) meter och uppåt får maximalt 1,5 meter kraga ut från byggrätten (enligt svensk standard SS 21054:2009)

Offentlig och kommersiell service

Gällande detaljplan tillåter viss handel inom västra delen av aktuellt planområde (Thor 4). Idag finns ingen handel inom planområdet, däremot en tatueringstudio i bottenplan mot Herrhagsgatan. I övrigt har området Herrhagen har gott om service i form av livsmedelsbutiker, servicebutiker och mindre kvarterskrogar. Det finns också gott om skolor (åk F-6), varav närmsta ligger ca 100 meter från planområdet (Balders förskola).

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Flera av gatorna inom området Herrhagen saknar längsgående cykelvägar. Däremot finns det en gång- och cykelväg strax väster om planområdet som knyter an med stadens övriga cykelvägnät. Närmsta gång- och cykelväg till Stora Torget är ca 1 km lång.

På Olovsgatan finns trottoarer på båda sidor.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Parkering

Inom planområdet finns det idag totalt 15 parkeringsplatser för uthyrning, alla tillhörande boende på fastigheten Thor 4. Sex av parkeringsplatserna finns i ett garage och resterande utomhus på innergården. Parkering får ske på både Olovsgatan och Herrhagsgatan under vissa tider.

Gällande parkeringsnorm anger att för markanvändning bostäder utanför Tingvallastaden ska 8-10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA bostadsyta anordnas. Ingen urskiljning görs på exempelvis studentbostäder, vårdboende och ordinära lägenheter eller närheten till kollektivtrafik. Någon cykelparkeringssnorm finns idag inte.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att se över parkeringsnormen som är över 10 år gammal. Utvecklingen inom transportsektorn och hållbart resande har varit mycket stor under de senaste 10-15 åren. Detta arbete är pågående. I arbetsmaterialet föreslås att en differentiering görs mellan olika sorters boende med olika behov.

Förslag till ny p-norm innebär för den aktuella planen inga förändringar mot dagens avseende bilparkeringssnorm.

Däremot innebär det med ny föreslagen parkeringssnorm att ett visst antal cykelpar-

keringsplatser ska anordnas.

Planförslag

Det planerade bostadshuset och dess sammanlagda yta på 1499 m² BTA, ger enligt parkeringsnormen ett p-behov för bilar om 12 parkeringsplatser ($1,5 \cdot 8 = 12$). Enligt planförslaget ska parkeringsplatser lösas via ett underbyggt garage. Det ställer krav på att de parkeringsplatser som idag finns att tillgå för de boende på Thor 4 ska ersättas. Det bör därför, enligt föreslaget och gällande parkeringsnorm, finnas tillgång på minst 27 parkeringsplatser för de boende ($12 + 15 = 27$).

Planen möjliggör en garagebyggnad som bedöms rymma 22 parkeringsplatser, vilket innebär att parkeringsbehovet inte kan tillgodoses till fullo inom aktuellt planområde. Fastighetsägaren är skyldig att lösa parkeringssituationen till de boende inom egen kvartersmark. Vid behov av fler parkeringsplatser finns lediga p-platser att tillgå ca 300 meter (gångavstånd) från det aktuella planområdet.

Krav på cykelparkeringar finns inte i gällande norm och kan därför inte krävas. Däremot bör goda möjligheter till cykelparkering anordnas inom planområdet, gärna så nära entrén som möjligt. Enligt föreslagen parkeringsnorm ska 4 cykelparkeringsplatser per lägenhet anordnas (varav hälften ska vara väderskyddade).

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försett med kollektivtrafik. Närmsta hållplats för linjebuss- trafik (Karstadbuss linje 11) ligger strax öster om planområdet, längs Långgatan. Turtätheten är mellan 30-45 minuter i båda riktningar. Trafiken in mot centrum har något fler avgångar.

Planområdet är beläget dryga 1 kilometer från Karlstads centralstation och Karlstads busstation som förbinder stadsdelen med det regionala tåg- och vägtrafiknätet längs Värmlandsbanan och E18 m fl.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Biltrafik och gatumiljö

Olovsgatan trafikeras främst av de boende på gatan och bedöms därmed vara lågt trafikerad. Den del av Herrhagsgatan som angränsar till planområdet bedöms också vara relativt lågt trafikerad, även om föreningslokaler och intilliggande förskola kan tänkas medföra något mer trafik.

Det finns kapacitet i gatunätet inom området för fler bostäder och den trafik dessa bedöms generera, vilket totalt sett bedöms påverka situationen på gatorna i närområdet mycket marginellt.

Planförslag

Planområdets in- och utfart till parkeringsplatser ska ske via befintlig infart på Herrhagsgatan, via Thor 4.

Mark

Planområdet består till största del av hårdgjord yta men inom den norra tomten, Thor 14, finns idag en trädgård med gräsmatta och flera fruktträd. Planområdet varierar i höjd då den södra delen (Thor 4) ligger på en lägre nivå (+52.3) än vad Thor 14 (+54.4) gör (RH2000). Enligt Karlstads kommuns jordartskarta består grundmarken av berg (urberg).

Planförslag

Mark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, och andelen hårdgjord mark kommer att öka. Gemensamma gårds-/vistelseytor kommer i samband med byggnation av nya bostäder att anläggas över gemensam garagebyggnad, på en nivå om högst +55.5 meter över nollplanet (RH2000).

Grönstruktur

Inom området finns idag inga offentliga grönytor. Närmsta grönområde är Herrhagsparken, som ligger ett stenkast sydost om planområdet.

Fastigheten Thor 14 innehar idag en lummig trädgård med flera äldre träd samt fruktträd. Den täta grönskan ramar in fastigheten.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar avseende offentliga grönytor. Däremot ger planförslaget en möjlighet till exploatering av Thor 14 på ett sådant sätt att fastighetens nuvarande trädgård försvinner. En stor del av äldre träd kan komma tas bort. Detta kompenseras med en gemensam överbygd innergård för de boende på Thor 14 och Thor 4.

Högst 50 % av planområdets yta får hårdgöras, vilket öppnar upp för anläggande av bland annat sedumtak.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (Socialstyrelsen, Allmänna råd) för bostadshus på 200 Bq/m³.

Planområdet bedöms inte ligga inom något högriskområde.

Planförslag

En radonmätning bör göras i samband med bygglovsansökan.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet och de båda fastigheterna är idag anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Fastigheten Thor 14 har idag en vattenförsörjningskapacitet för nuvarande byggnad med två lägenheter. Vattentrycket i nätet klarar av en byggnadshöjd på upp till fyra våningar.

Kapacitet finns i spillvattenledningsnätet invid och fram till planområdet.

Planförslag

Planen ger möjlighet att bebygga området med ett flerbostadshus med ca 19 lägenheter och en byggnadshöjd på max 12,8 meter. Den planerade bostadshuset kräver därför byte av servis som är dimensionerad till rätt antal lägenheter. Anläggningsavgift för tillkommande lägenhetsytor tillkommer.

Dagvatten

Dagvattensledningsnätet är utbyggt i Olovsgatan samt Herrhagsgatan.

Fördröjning av dagvatten, vid byggnation av nya bostäder på mark som idag bidrar med naturlig fördröjning/infiltration är att föredra. Kommunens VA-enhet ser gärna att fördröjning av dagvatten blir en självklarhet i förtätningsprojekt och att man tidigt i skiss- och projekteringsskedet väger in detta som en naturlig del i skapandeprocessen.

Befintligt dagvattensystem är inte dimensionerat för att klara av så kallade extrem-regn, regn med återkomst upptill 100-år.

Planförslag

Ny bebyggelse får inte försämra infiltrationsmöjligheterna. Planen innebär därför att högst 50 % av planområdets yta får hårdgöras. Med hårdgjord yta menas asfalt, hårda tak och plattor.

El- och telenät

Planområdet ligger inom Karlstads Elnäts koncessionsområde. I dagsläget är fastigheterna inom planområdet anslutna till elnätet via Herrhagsgatan samt Olovsgatan. Ingen av fastigheterna är ansluten till fibernätet.

Planförslag

Det föreslagna flerbostadshuset kräver ny anslutning till elnätet via ny servis. Anslutningspunkt bör samordnas med befintliga hus inom planområdet utifrån säkerhetsaspekter. En anslutning till fibernätet bör samordnas i samband med elanslutning.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i både Olovsgatan och Herrhagsgatan och förvaltas av Karlstads Energi AB.

Planförslag

Ny bebyggelse föreslås ansluta till befintligt fjärrvärmesystem.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen med goda möjligheter för källsortering ska inrättas. De ska placeras i markplan med god tillgänglighet för sopbilar.

Karlstads Energi AB står för avfallshanteringen i Karlstads kommun. Ett renhållningsabonnemang finns för fastigheterna inom planområdet.

Planförslag

Byggherren ombeds ta kontakt med Karlstads Energi AB för planering av avfallshanteringen. Avfallsutrymmen bör vara stora och lättåtkomliga för att möta behovet av fullvärdig källsortering.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Markföroreningar bedöms inte finnas inom planområdet, då marken tidigare endast nyttjats som bostadsändamål.

Planförslag

Planen innebär ingen risk för framtida markföroreningar. Skulle markföroreningar påträffas under sprang-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Trafikbuller

Det aktuella planområdets norra gräns utsätts för buller av väg- och spårtrafik. En bulleranalys har gjorts av stadsbyggnadsförvaltningen utifrån framtagna bullerberäkningar av väg- och spårtrafik. Slutsatsen är att det planerade flerbostadshuset klarar riktvärdena för buller vid fasad utomhus och buller vid gemensam uteplats. Se *Bulleranalys - del av kv Thor, Herrhagen*.

Planförslag

Slutsatsen är att det planerade bostadshuset klarar riktvärdena för buller utomhus.

Skulle ekvivalent ljudnivå på någon fasad trots detta överskrida riktvärdena ska:

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

Skuggning

Nuvarande byggnad inom planområdet har en lägre totalhöjd än omkringliggande byggnader vilket inte medför några betydande skuggningar. Den lummiga trädgården skapar en viss skuggning till angränsande tomter.

Planförslag

Planen innebär att nuvarande byggnad ersätts med en större och något högre byggnad. De olika etagererna är anpassade för att minimera skuggning och skapa ett ljusinsläpp till angränsande bostadshus. En solstudieanalys har tagits fram av OWC Arkitekter AB som illustrerar skuggbildningen under olika tider på dygnet och året. Se *Solstudie del av kv Thor, Karlstad, OWC*.

Räddningstjänstfrågor

Det är viktigt att vid planering och byggnation av nya bostäder tillgodose tillgängligheten för räddningstjänsten vid till exempel släckningsarbete. 50 meter slang från bil kan klaras från Olovsgatan till alla sidor av den planerade byggnaden.

Planförslag

Tillgängligheten går att lösa via Olovsgatan och längs byggnadens västra fasad.

Folkhälsa

Trygghet

Området upplevs som ett tryggt och barnvänligt område idag. Planområdets fastigheter är små och väl integrerade i en kvartersstruktur där bostäder och några få verksamheter samsas om ytorna. Området skulle kunna beskrivas som ett lugnt bostadskvarter.

Barnperspektivet

Herrhagen är ett bostadsområde med många barnfamiljer, lekplatser skolor för olika åldrar. Herrhagsparken ligger mindre än 100 meter från planområdet är ett populärt område för barn och familjer. Både förskolorna Balder och Hybelejen ligger i anslutning till Herrhagsparken. Hela Herrhagen har sammanlagt åtta förskolor och en grundskola (Herrhagsskolan, åk F-6).

Genomförande

Ansvarstagande för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Exploatörer	Exploatering inom kvartersmark

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planförslaget medför inget behov av fastighetsrättsliga åtgärder. Eventuellt kan fastigheterna Thor 4 och Thor 14 slås ihop till en.

Avtal

Ett planarbetsavtal har upprättats mellan Karlstads kommuns stadsbyggnadsförvaltning och KB Herrhagsfastigheter.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen medför inte några kostnader för kommunen. Alla kostnader som uppkommer för planens upprättande och genomförande ska belasta exploatör.

Avgifter

Planavgift ska inte tas ut för byggande i samband med bygglov då detta har reglerats i planarbetsavtal.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

VSD-ledningar

Nytt bostadshus ansluts till befintliga system.

Elnät och stadsnät

Befintliga ledningar finns till fastigheten. Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till för ny bebyggelse.

Avfallshantering

Renhållningsabonnemang finns för fastigheterna inom planområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell utökning av befintligt renhållningsabonnemang hos Karlstads Energi AB.

Konsekvenser av planförslaget

En behovsbedömning av planförslaget gjordes under juni 2015. 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 och att följande aspekter särskilt ska behandlas: utreda kulturmiljövärdena.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp.

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.

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser avseende hälsa och säkerhet. De bullerriktvärden som överskrids bedöms kunna hanteras vid utformningen av ny bebyggelse.

Eftersom nuvarande byggnad inom området är skyddat från rivning i gällande detaljplan (q) kan konsekvensen av planförslaget leda till att en kulturhistoriskt intressant byggnad försvinner. Istället uppförs ett nytt flerbostadshus med fasad i trä.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen medför möjlighet till fler mindre bostäder i centrala Karlstad, vilket bedöms som positivt för service, stadsliv och visionen mot Karlstad Livskvalité 100 000. Förtätning i form av ett nytt flerbostadshus i ett centralt läge är viktigt för Karlstads tillväxt och en konkret åtgärd mot bostadsbristen.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen detaljplan medför en förtätning i Karlstads tätort med små lägenheter, vilket ses som positivt för kommunens befolkningstillväxt och målet mot 100 000 invånare. Då det finns möjlighet att ansluta till befintliga tekniska system förorsakas kommunen inte av några kostnader.