



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR ENIGHETEN 14

inom Tingvallastaden,
Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

1780K-P2023/11

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Boverkets föreskrifter BFS:2020:8

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2022-28

Antagen: 2023-10-18 § 192

Laga kraft: 2023-11-14

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 gavs möjlighet till insyn och påverkan av planförslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Förslaget fanns tillgängligt på kommunens webbplats, i Samhällsbyggnadshuset och i Karlstadsrummet i Bibliotekshuset. Samråd genomfördes mellan 17 februari och 24 mars 2023.

Granskning: Under granskningstiden gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Förslaget fanns tillgängligt på kommunens webbplats, i Samhällsbyggnadshuset och i Karlstadsrummet i Bibliotekshuset. Granskningen pågick mellan 19 juni och 1 september 2023.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2023.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 14 november 2023.

Handläggare:

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte

Syfte

4

4

Beskrivning av detaljplanen

Huvuddrag och markanvändning

Plandata

Genomförandetid

Allmän plats

Kvartersmark

Befintligt

4

4

4

4

4

4

5

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

7

7

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Tekniska frågor

Ekonomiska frågor

Organisatoriska frågor

Kulturvärden

10

10

10

11

11

12

Planeringsunderlag

Kommunala

Utredningar

12

12

13

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Riksintressen

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Miljö

Hälsa och säkerhet

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

Kulturmiljö

Fysisk miljö

Sociala

Teknik

Service

Trafik

16

16

16

16

16

17

17

18

18

19

19

19

19

19

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Miljö

Miljökvalitetsnormer

Hälsa och säkerhet

Sociala

Riksintresse

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Trafik

20

20

20

20

20

20

21

21

21

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Planförslaget syftar till att pröva möjligheterna för en påbyggnad mot Västra torggatan och en utökad byggrätt med möjlighet till nybyggnation mot Herrgårdsgatan.

Detaljplanen ska för byggnaden mot Västra Torggatan ge skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. På-, till- och nybyggnad ska utföras med en hög arkitektonisk nivå som relaterar till befintlig bebyggelse och läget i Tingvallastaden.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Huvuddrag och markanvändning

Kvarteret Enigheten utgör ett av stadens mest centrala, norr om Stora torget och direkt intill Västra Torggatan. På fastigheten Enigheten 14 finns två byggnader. Utmed Herrgårdsgatan ligger en tre våningar hög byggnad med fasad i rött tegel som är uppfört 1947. I hörnet och utmed Västra Torggatan ligger en fem våningar hög byggnad från 1964, med inredd takvåning och fasad i marmorskivor samt ett ljus fasadtegel. I bottenvåningen på båda byggnaderna finns affärslokaler och i resterande våningar finns kontor samt ett fåtal lägenheter. Från Herrgårdsgatan finns en port med infart till ett garage i en våning som täcker övriga fastigheten inne på gården. Fastigheten ligger mycket centralt i Karlstad intill riksintresseområdet för kulturmiljö.

Planen ska pröva möjligheterna för påbyggnad mot Västra torggatan och en utökad byggrätt med möjlighet till nybyggnation mot Herrgårdsgatan. Lokaler för centrumverksamheter planläggs i byggnadernas bottenvåning för att stödja centrumverksamheterna i detta mycket centrala läge.

Plandata

Planområdet, fastigheten Enigheten 14, ligger centralt inom Tingvallastaden intill Västra Torggatan och Herrgårdsgatan. Fastigheten är ungefär 1100 kvadrader stor och ägs av Berglöf Invest AB.

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i föreslagna detaljplan.

Genomförandetid

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

Allmän plats

Planförslaget innehåller endast allmän plats i gatuplan vid hörnavskärningen mellan Västra Torggatan/Herrgårdsgatan. Planområdet ansluter mot kommunala gator. Karlstads kommun är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

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

Höjderna på bebyggelsen mot gatorna har avvägts med ambitionen att inte negativt påverka Tingvallastadens relativt jämna höjdskala, bibehålla ljusförhållanden, jämna gatuumrum liksom för att fungera byggnadskonstruktivt på befintligt hus.

För nybyggnad mot Herrgårdsgatan regleras volymen med hjälp av byggnadshöjd mot gatan, byggnadshöjd mot gården samt högsta nockhöjd.

För påbyggnad mot Västra Torggatan regleras höjderna med nockhöjder i kombination med bestämmelse om utformning av de översta våningarna.

För påbyggnaden mot Västra Torggatan finns framtagna föreslagna gestaltningar som utgår från byggnadernas kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter. Tillbyggnadens första våning, plan 5, ligger i samma liv som fasaden nedan och tar upp dess rytm och viss del av färgsättningen utan att påverka den befintliga fasadkompositionen. Mellan den och det befintliga huset sparar man det särpräglade taksprånget. Plan 6 har formen av en vindsvåning med brant lutande tak likt andra befintliga tak inom kvarteret. Plan 7 är indraget och har en enklare glasad karaktär.

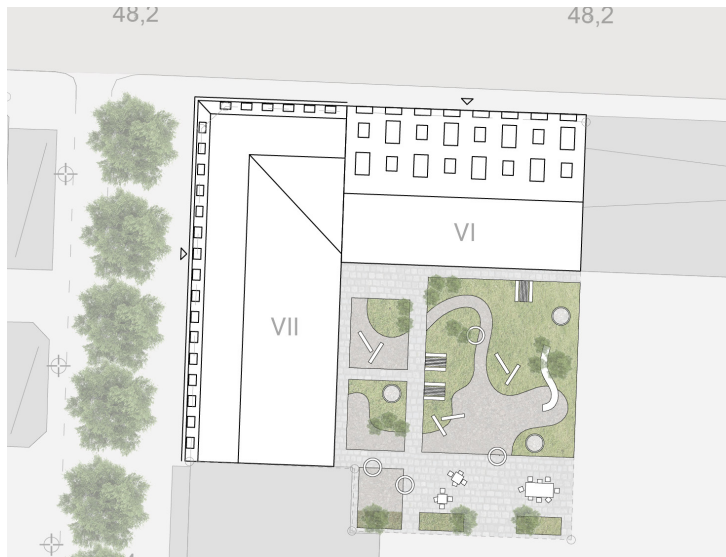
För Herrgårdsgatan finns osäkerhet kring möjligheterna att bygga på befintlig byggnad. Framtagen gestaltning avser ett nybyggnadsförslag. Framtagen gestaltning utgår från den befintliga byggnadens tydliga kvaliteter; jämn fönstersättning, gedigna material och en så öppen fasad i bottenvåningen som möjligt. Fasaden öppnar sig så mycket som möjligt mot gatan för att bidra till stadslivet så mycket som möjligt. Vidare bearbetning till slutgiltig utformning sker inför och under bygglovskedet.

Detaljplanen innehåller utformningsbestämmelser som syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk nivå vid genomförandet liksom till att undvika negativa konsekvenser för byggnadens kulturmiljövärden.

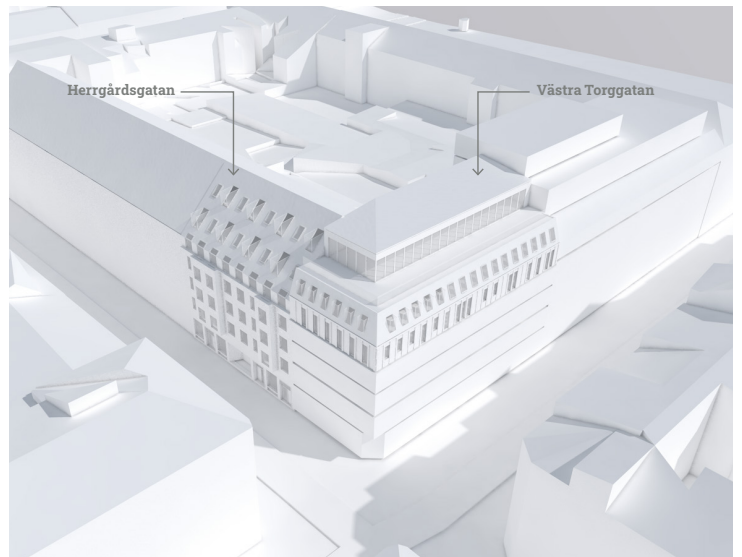
Vid byggande av bostäder ska en gårdsmiljö anordnas för utevistelse. Gården ligger liksom i dagsläget en våning upp ovan en överbyggd parkering.

Befintligt

På fastigheten Enigheten 14 finns två byggnader. Utmed Herrgårdsgatan ligger en tre våningar hög byggnad med fasad i rött tegel som är uppfört 1947. I hörnet och utmed Västra Torggatan ligger en fem våningar hög byggnad från 1964, med inredd takvåning och fasad i marmorskivor samt ett ljust fasadtegel. I bottenvåningen på båda byggnaderna finns affärslokaler och i resterande våningar finns kontor samt ett fåtal lägenheter. Från Herrgårdsgatan finns en port med infart till ett garage i en våning som täcker övriga fastigheten inne på gården. Hela fastigheten är bebyggd och ingen byggrätt finns kvar.



Illustrationsplan. Bild: Archus.



Modellbild. Fågelperspektiv från nordväst. Bild: Archus.



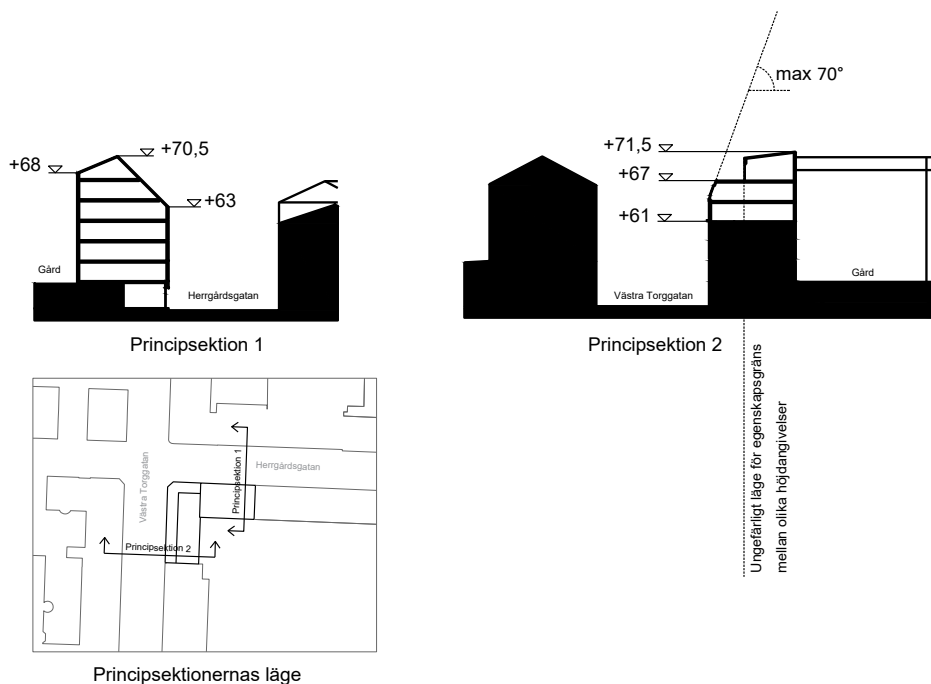
Fotomontage som redovisar förslaget: påbyggnad mot Västra Torggatan liksom nybyggnad mot Herrgårdsgatan. Bild: Archus.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
C	Centrum.	Området ligger centralt och fastighetens lokaler är viktiga för serviceutbudet i Karlstads centrum. Centrumändamål är en bred användning som kan inrymma en rad kombinationer av butiker, service, samlingslokal, restaurang, café, kontor och andra verksamheter som med fördel lokaliseras centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Planen tillåter bostadsändamål från det andra våningsplanet och uppåt, för att bottenvåningarna i detta centrala läge ska prioriteras för centrumändamål.
B1	Bostäder, dock ej i bottenvåningen.	Bostäder är lämplig användning i området. Planen tillåter bostadsändamål från det andra våningsplanet och uppåt. Bottenvåningarna ska i detta centrala läge prioriteras för centrumändamål varför bostäder inte medges där.
GATA(CB)	Gata. Allmän plats får 3 meter ovan marknivå överbyggas med centrumlokaler och bostäder. En pelare mot marken får finnas.	Bestämmelsen omfattar den befintliga hörnavskärningen mellan Västra Torggatan och Herrgårdsgatan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmän plats, GATA, i gatunivå och möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning där utrymmet ovanför, precis som i nuläget, kan användas för centrumverksamhet och bostäder.
h1	Högsta byggnadshöjd mot Herrgårdsgatan är +63 meter över angivet nollplan. Mot gården är högsta tillåtna byggnadshöjd +68 meter över angivet nollplan. Takkupor får bryta sadeltaket och utföras över byggnadshöjden till högst 35% av fasadlängden på respektive våning. Högsta nockhöjd är +70,5 meter över angivet nollplan. Se Principsektion 1 för illustration av höjdangivelser.	Höjderna mot Herrgårdsgatan har avvägts med inriktningen att byggnaden ska bidra till en relativt jämn höjdskala inom kvarteret i linje med övriga Tingvallastaden. Den lägre byggnadshöjden mot gatan bidrar till att hålla nere skalan mot gatan. Höjderna inom h1 är samma i detaljplaneförslaget för grannfastigheten direkt intill, österut, på Herrgårdsgatan och kommer därmed bidra till en sammanhållen helhet mot gatan.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
h2	Högsta nockhöjd är +67 m över angivet nollplan. Minst en av våningarna ovan +61 meter över angivet nollplan ska utföras inordnad takfallet. Takfallet får ha en största takvinkel på 70 grader. Se Principsektion 2 för illustration av denna höjdangivelse och takvinkel.	Höjderna mot Herrgårdsgatan har avvägts med inriktningen att byggnaden ska bidra till en realativt jämn höjdskala inom kvarteret i linje med övriga Tingvallastaden. Höjden innebär att det befintliga taket mot Västra torggatan rivs och ersätts med två våningar under +67 m över nollplanet. Att minst en av dessa tillbyggda våningar ska inordnas i takfallet syftar till att skalan hålls nere mot gatan och bidrar till en sammanhållen helhet mot Västra torggatan. Notera att principsektionen är just en princip. Bestämmelsen möjliggör tex att båda våningarna mellan +61 och +67 m över nollplanet utförs inordnade i takfallet.
h3	Högsta nockhöjd är +71,5 m över angivet nollplan. Se Principsektion 2 för illustration av denna höjdangivelse.	Utöver två våningar under +67 m (inom h2) möjliggörs en indragen våning som medges under +71,5 m över nollplanet. Byggrätten för denna våning har dragits in ungefär 4 meter från fasadliv för att den inte ska påverka upplevelsen från gatunivån.
h4	Högsta nockhöjd är +54 meter över angivet nollplan.	Höjden möjliggör att gården byggs över i en våning precis som befintlig byggnad. Bjälklaget ska utföras så att det är möjligt att iordningsställa det för utevistelse i enlighet med bestämmelsen nedan.



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

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
n	På takytan/gårdsbjälklaget ska en yta på minst 200 kvm iordningsställas för utevistelse.	Bestämmelsen syftar till att uppnå en god boendemiljö för fastighetens boende.
r	Ursprunglig byggnad, våning 1-4, får inte rivas.	Bestämmelsen syftar till att bevara den befintliga byggnaden mot Västra Torggatan som har kulturhistoriskt värde och arkitektoniska kvaliteter.
q	Marmorn och teglet i fasaden liksom lerskiffret i byggnadens sockelvåning ska bevaras.	Bestämmelsen syftar till att skydda bevarandevärda byggnadsdelar med höga materialkvaliteter på befintligt hus.
f1	Fönster och/eller dörrar ska i bottenvåningen mot Herrgårdsgatan ordnas till minst 50% av fasadlängden. Burspråk och balkonger mot Herrgårdsgatan får inte sticka ut mer än 0,8 m från fasadliv.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet liksom de intentioner för gestaltningen som arbetats fram under planarbetet. Det är av stor vikt för upplevelsen av gatumiljön att bottenvåningen behåller en öppen karaktär, därav reglerar bestämmelsen en stor andel glas. Fasaderna utmed Herrgårdsgatan har generellt ett slätt uttryck. För att samspela med detta och inte påverka miljön på trottoaren i för stor utsträckning tillåts inte att balkonger eller burspråk sticker ut mer än 0,8 m från fasadliv.
f2	Påbyggnader ska utföras i ljusa kulörer och inte gestaltningsmässigt dominera i förhållande till befintlig byggnad. Balkonger, burspråk eller andra utstickande byggnadsdelar får inte anordnas mot Västra Torggatan eller mot Herrgårdsgatan.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet liksom de intentioner för gestaltningen som arbetats fram under planarbetet. Den befintliga byggnaden är ljus i sina material och lätt i sin gestaltning med större uppglasningar i bottenvåning och i fönsterband. En påbyggnad ska ta upp det lätta och ljusa karaktärsdraget, så att inte påbyggnaden upplevs för tung och dominerande ovanpå. Den befintliga byggnaden mot Västra Torggatan liksom byggnaderna utmed Herrgårdsgatan har generellt ett slätt uttryck. För att samspela med detta och inte påverka miljön på trottoaren i för stor utsträckning tillåts inte utstickande balkonger, burspråk eller andra utstickande byggnadsdelar.
b	Ovan gårdsbjälklaget (ovan +54 m) medges att mindre kompletterande byggnader såsom växthus, förråd, gemensamhetslokal och dylikt uppförs till en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter och en största sammanlagd byggnadsarea av 50 kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra komplementbyggnad/-er för olika gemensamma ändamål lämpliga att placera i på gården.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
k	Mot omgivande gator ska ursprungsbyggnadens exteriöra karaktärsdrag bibehållas vad gäller proportioner och fasadindelning. Ovan våning 4 ska en takfot i mörk plåt med mått och proportioner lik den ursprungliga takfoten finnas. Glasytan, både i butiks-fönstren och i fönstren på de övriga våningarna, ska vara av samma storlek som de ursprungliga fönstren.	Bestämmelsen syftar till att bevara de för den befintliga byggnaden bevarandevärda karaktärsdragen och de arkitektoniska kvaliteterna i byggnaden mot Västra Torggatan och Herrgårdsgatan. Takfoten i plåt är skarp och något utstickande och ett tydligt karaktärsdrag hos byggnaden. Vid en påbyggnad kommer den att skapa en naturlig gräns mellan den befintliga byggnaden och den nya delen.
Fastighetsindelningsbestämmelser för hela planområdet	Inom denna detaljplan upphör de för planområdet tidigare gällande fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen som fastställdes 1962-01-08 och som är registrerade som tomtindelning akt 1780K-1/1962.	Syftet med att upphäva de befintliga fastighetsindelningsbestämmelserna är att möjliggöra ny fastighetsbildning. Det blir med denna detaljplan därmed möjligt att ändra och bilda nya fastigheter.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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 exploatören, kommunen och andra berörda beskrivs.

Fastighetsrättsliga frågor Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom detaljplanen upphör de för planområdet tidigare gällande fastighetsindelningsbestämmelserna (1962-01-08) som är registrerade som tomtindelning akt 1780K-1/1962.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför behov av ny fastighetsbildning. Överföring av kvartersmark från Tingval-lastaden 1:1 till Enigheten 14 krävs i hörnet Herrgårdsgatan/Västra Torggatan, en hörnavskärning där allmän plats idag är överbyggd. Ovan markplanet (för allmän gångtrafik) behöver ett utrymme, begränsat i höjddled av byggnaden, ett s.k. 3D-utrymme, överförs till Enigheten 14.

Kostnader för eventuell ny fastighetsbildning bekostas av exploatör.

Tekniska frågor

Uppvärmning

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

VSD- ledningar

VSD (vatten-, spill- och dagvatten)- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell ytterligare anslutning till dessa ledningar i det fall det är nödvändigt. Det kan eventuellt behövas tryckstegring för att förse de översta våningarna med vatten.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

Parkering

Parkering löses 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

Skyddsrum

Gällande frågor kopplade till skyddsrum och eventuella förändringar kring befintligt skyddsrum som aktualiseras vid genomförandet ska exploatören kontakta MSB.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatören.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen bedöms inte innebära några bestämmelser som ger skäl till ersättning. Byggnaden mot Västra torggatan är i gott skick, rivningsförbud för denna bedöms därmed inte ge skäl till ersättning.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Vid ytterligare fastighetsbildning kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar. Detta kan bli aktuellt bland annat för vatten- och avloppsledningar, parkeringsgarage eller gårdsmiljö.

Drift allmän plats

Någon förändring i driftskostnader bedöms inte uppstå på grund av detaljplanen.

Drift vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Detaljplanen omfattas av privatägd kvartersmark för bostäder, kontor och centrumändamål. Inga förändringar av infrastruktur inom allmän plats har bedömts nödvändig till följd av detaljplanen. Exploateringsavtal avses därför inte upprättas. Kommunens inställning kan dock ändras under planprocessen om förutsättningar framkommer som innebär en påverkan på allmän plats och behovet av den anledningen ändras.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Överföring av kvartersmark från Tingvallastaden 1:1 till Enigheten 14 krävs i hörnet Herrgårdsgatan/Västra Torggatan, en hörnavskärning där allmän plats idag är överbyggd.

Ovan markplanet (för allmän gångtrafik) behöver ett utrymme, begränsat i höjddled av byggnaden, ett s.k. 3D-utrymme, överförs till Enigheten 14.

För genomförande av ovan angiven fastighetsbildningsåtgärd behöver en överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan kommunen och ägaren av Enigheten 14. Överenskommelsen ska ligga till grund för ansökan om fastighetsbildning till Lantmäterimyndigheten och ska bland annat reglera eventuell ersättning till kommunen. Parterna bör påbörja arbetet med överenskommelsen under planprocessen så att handlingen kan undertecknas och ansökan ske till Lantmäteriet när detaljplanen får laga kraft. Kostnaderna för förrättningen betalas av exploatören

Tidplan

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

Detaljplanearbetet beräknas preliminärt pågå under hela 2023. Antagande väntas tidigast ske under slutet av 2023. Genomförande enligt detaljplanen kan göras efter att planen vunnit laga kraft.

Kulturvärden Rivningsförbud

Plankartan innehåller rivningsförbud (r) för byggnaden mot Västra torggatan. Bestämmelsen är formulerad så att det är den ursprungliga byggnaden (våning 1-4 mot Västra Torggatan) som inte får rivas. Detaljplanen ger möjlighet att bygga på byggnaden och den planerade påbyggnaden ges inte skydd. Befintligt tak mot Västra Torggatan behöver kunna rivas för att möjliggöra den påbyggnad som detaljplanen medger.

Bevarandekrav

Plankartan innehåller skyddsbestämmelser för marmorn och teglet i fasaden liksom lerskiffret i byggnadens sockelvåning för byggnaden mot Västra Torggatan.

Plankartan innehåller också varsamhetsbestämmelser (k) för byggnaden mot Västra Torggatan. Varsamhetsbestämmelserna anger att ursprungsbyggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller proportioner, indelning och materialbehandling. Glasytan, både i butiksfönstren och i fönstren på de övriga våningarna, ska vara av samma storlek som de ursprungliga fönstren.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala Detaljplan

Gällande detaljplan från 1956 anger område för handel och bostäder i fyra våningar mot Västra Torggatan och tre våningar mot Herrgårdsgatan.

Planprogram

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 Enigheten 14 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 intill Enigheten 14 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.

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningens lantmäteriavdelning den 2023-04-21.

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan men utvecklingen bedöms vara förenlig 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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11a § PBL

Undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och samrått med Länsstyrelsen i Värmland 2022-11-08 enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan.

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

Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- Stadsbild
- Utformning
- Kulturmiljöfrågor
- Boendemiljö
- Parkeringsfrågor
- Byggnadsteknisk utredning / grundförutsättningar
- Ev. markföroreningar

Utredningar

Dagsljus och skugga

En solstudie har tagits fram för projektet (Archus 2023-01-11). Solstudien undersöker bland annat hur ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse och gatumiljöer påverkas av föreslagen ny bebyggelse. Solstudien visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad. 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. I solstudien finns bilder som redovisar olika tidpunkter under året och under dagen både för nuvarande förhållanden och förslaget för att kunna ge förutsättningar för en bra jämförelse dem emellan.

Utredningen ger också indikation på hur dagsljuset faller och ger en inriktning inför projektering av nya byggnader för att skapa goda dagsljusförhållanden i planerade lokaler och bostäder. En dagsljusstudie tas fram i samband med att lokaler och lägenheter ritas i projekteringsfasen. Lösningarna säkerställs enligt BBR i bygglovsskedet.

Konstruktionsutredning

Två PM (Byggnadstekniska Byrån 2022-09-20 rev 2022-09-30 samt 2022-09-20 rev 2022-10-05), har tagits fram i projektet. Dessa syftar till att undersöka möjligheterna för påbyggnad av befintlig byggnad på Västra torggatan 18 respektive för påbyggnation alternativt rivning och nybyggnation på Herrgårdsgatan 17.

För Västra Torggatan 18 skriver Byggnadstekniska Byrån att utifrån den lilla överkapacitet som finns i stommen möjliggörs det troligen att bygga på byggnaden med en lätt stomme av trä. Belastningspunkter i befintlig stomme väljs till befintliga pelarlägen för att undvika förstärkningsbehov av bjälklag. Byggnadstekniska Byrån anser att den rimliga gränsen går vid två våningars påbyggnad. Vid en extra våning indikerar våra stickprovsberäkningar att det ligger inom befintliga pelares kapacitet. Vid två våningar kommer troligen förstärkningar av framför allt pelare att behövas. Förstärkning av stommen kan genomföras genom att fiberarmera befintliga pelare, förstärka dem med stål eller gjuta på med betong. Med påbyggnad menas våningar ovan befintlig vindsvåning. Byggnadstekniska byråns beräkningar indikerar att det inte finns någon överkapacitet i grunden utan den verkar vara optimerad från början. Det innebär att förstärkningar i grunden kan bli aktuellt om det vid djupare geoteknisk utredningen visar sig att befintlig kapacitet inte kan utökas. Dessa utredningar föreslås ske i samband med detaljprojektering i genomförandeskedet.

Byggnaden på Västra torggatan innehåller också ett skyddsrum. Byggnadstekniska byrån skriver att vid påbyggnad av en stomme finns krav på att skyddsrum ska uppfylla nuvarande norm (SR15). Normerna som huset dimensionerades efter på 60-talet ställer avsevärt lägre krav på ras- och vapenlaster. Till följd av den stora skillnaden mellan normerna kan det bli både mycket dyrt och praktiskt omöjligt att förstärka skyddsrummet för att klara nya normer. Detta är en av de första sakerna Byggnadstekniska byrån rekommenderar att utreda vidare om en påbyggnad aktualiseras. Ett alternativ som kan vara fördelaktigt är om det går att avveckla skyddsrummet och ersätta det med ett nytt.

För Herrgårdsgatan 17 är Byggnadstekniska byråns slutsats att då inga relationshandlingar finns tillgängliga över byggnaden går det ej att säga om det kan finnas någon överkapacitet. I ett projekteringsskede finns möjligheten att inventera befintlig stomme helt för att ta reda på befintliga dimensioner av väggar, bjälklag och pelare. Dock finns det ingen möjlighet att ta reda på exakt vilken betongkvalitet som använts eller armeringskvalitet om ej relationshandlingar med informa-

tion framkommer. Detta gör att kapaciteten för befintlig byggnad är svår att uppskatta. Det finns dock möjlighet att riva den befintliga byggnaden och ersätta denna med en ny. Detta då intilliggande huset på Västra Torggatan ej sitter ihop med denna byggnad. I projekteringsskedet är det aktuellt att undersöka om byggnaden österut på något sätt sitter ihop med Herrgårdsgatan 17.

Geotekniskt utlåtande

Ett geotekniskt utlåtande (Sitowise 2023-05-04) har tagits fram för projektet. Syftet med utlåtandet är att utreda de geotekniska förutsättningar inför påbyggnad av byggnaden på adressen Västra Torggatan 18 och påbyggnad, alternativ rivning och nybyggnad av byggnaden inom adressen Herrgårdsgatan 17.

Resultat av tidigare utförda geotekniska undersökningar inhämtade från Karlstads stads byggnadsnämnd visar att jordlagren, under befintligt källargolv, består av en siltig sand vilandes på gyttjig lera. Den gyttjiga leran övergår med djupet till en varvig lera. Lerans hållfasthets- och deformationsegenskaper har inte utretts. Leran vilar, på ca 11 m djup, på morän eller berg.

Sitowise ger följande rekommendationer avseende de geotekniska förhållandena:

Grundläggning

Påbyggnation av befintliga byggnader kommer att innebära en spänningsökning på befintlig grundläggning vilket kan resultera i skadliga deformationer. För båda fastigheter gäller därför att vid påbyggnad krävs grundförstärkning med pålar som installeras till berg. Grundförstärkning utförs från befintliga källare, sannolikt med borrarade korta stålrör som skarvas.

Eventuell ny byggnad (ifall den befintliga rivs) vid Herrgårdsgatan 17, grundläggs på pålar till fast botten eller berg, förslagsvis med borrarade stålrörspålar.

Borrningsarbetet bör utföras som skonsam och försiktig borrar. Luftdriven sänkborrhämmare bör inte användas vid borrar i jord under grundvattennivån.

Vibrationer kan vara ett problem under byggtiden då t.ex. större maskiner kör inom området och/eller pålning utförs. Ett kontrollprogram avseende vibrationer under byggtiden bör upprättas.

Ras, skred och erosion

Inga stabilitetsanalyser har genomförts i detta skede. Det föreligger ingen risk för ras, skred och erosion i nuvarande situation. Eftersom området är platt och omges av befintliga gator med marknivåer som inte kan ändras mer än i mycket liten utsträckning bedöms området som stabilt även under och efter planerade arbeten.

Schakt- och fyllnadsarbeten

Djupa schakter är ej aktuellt

Slutsatser i Geoteknisk utlåtande

Om ovanstående rekommendationer följs finns inga hinder eller restriktioner kring de geotekniska frågorna. Det föreligger ingen risk för ras, skred och erosion, varken i nuläget, under eller efter planerade arbeten.

Markmiljöutredning

MIFO-inventering visar på att det inom kvarteret funnits grafiskt industri samt gummiverkstad där risk för föroreningar kan finnas. Gummiverkstaden låg inom planområdet, den grafiska industrin låg öster om planområdet inom Enigheten 17. Planförslaget kan innebära att ett redan bebyggt

kvarter byggs på, all mark, även gården, är överbyggd idag. Om markföreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Om det befintliga gårdsbjälklaget och den befintliga byggnaden på Herrgårdsgatan 17 rivs så ska markföreningar i detta område undersökas och vid behov åtgärdas.

Bullerutredning

För ny bostadsbebyggelse har bullerfrågan studerats i detaljplan för del av kv Enigheten under 2021/2022 (Trafikbullerutredning, Sweco 2021-09-21). Riktvärde för ljudnivå vid fasad enligt förordningen innehålls vid samtliga planerade bostäders fasader. Samma förutsättningar bedöms gälla även för den nu aktuella detaljplanen. Bostädernas planlösning behöver därmed inte anpassas med avseende på trafikbuller vid fasad.

Förprojektering

Arkitektunderlag för utveckling av fastigheten har tagits fram av Archus. Illustrationer liksom delar av arkitektens beskrivning av förslaget finns i denna planbeskrivning.

Parkeringsredovisning

En parkeringsredovisning (Archus 2023-01-11) har tagits fram för projektet. Enligt nuvarande parkeringsnorm skulle 20 bilparkeringsplatser och 106 cykelparkeringsplatser behövas för det i plansket redovisade förslaget. Inom fastigheten finns möjlighet att lösa dessa behov av parkering. Antalet kan behöva justeras beroende på slutgiltigt val av lägenhetsstorlekar mm.

Barnkonsekvensanalys

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197). Det innebär att:

- Alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

För denna plan har en barnkonsekvensanalys gjorts i syfte att utveckla den fysiska utformningen utifrån ett barnperspektiv samt att förbättra beslutsunderlaget. I denna planen har särskilt frågor som rör trygghet, vardagsliv, lek och lärande, sammanhållen stad och rörelsemönster varit relevanta att belysa. Analysen har t.ex. lett till att planförslaget kompletterats med en planbestämmelse om att en gårdsmiljö om minst 200 kvm för utevistelse ska iordningsställas på gårdsbjälklaget.

Vilka konsekvenser planen bedöms innebära ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken Konsekvenser - Sociala konsekvenser, längst bak i planbeskrivningen.

Kulturmiljöutredning

En separat kulturmiljöutredning (Värmlandsantikvarien AB 2023-01-04) har tagits fram för fastigheten. Utredningen fördjupar kunskapen om kvarteret, dess byggnader och värde liksom utgör ett stöd för gestaltning av nya tillägg i kvarteret.

I utredningen lyfts tidigare ställningstaganden kring områdets kulturhistoriska värden, områdets och byggnadernas historia samt utmärkande karaktärsdrag för de båda byggnaderna inom fastigheten. I utredningen ges också rekommendationer ”Att tänka på” vid ändring av byggnaderna.

Värmlandsantikvarien skriver att byggnaden på Herrgårdsgatan 17 har ett formspråk som är mycket tidstypiskt för 1940- och 50-talens modernism. Den visar tydligt sina olika funktioner enligt funktionalismens ideal med upprepning av kontorsfönster på övervåningarna, det utmärkande trapphuset, samt butikerna med stora fönster. Särskilt utmärkande är mängden av mörkgrå lerskiffer som ger byggnaden en viss exklusivitet.

För byggnaden på Västra Torggatan 18 skriver Värmlandsantikvarien att den har en mycket tidsty-
pisk arkitektur för 1960-talet och är ritat av ett lokalt arkitektkontor som ritade mycket i Karlstad
och Värmland under modernismen. Arkitekturen är medvetet gestaltad och har höga materialkvali-
teter, vilket ger ett arkitektoniskt värde. Den är förutom utbyte av dörrar välbevarad.

Kulturmiljöutredningen har upprättats i ett tidigt skede och parallellt med gestaltningsarbetet som
verktyg och underlag för dialog med arkitekter kring utformning.

Kulturhistorisk konsekvensbedömning för riksintresset Karlstads stadskärna vid ändringar av fastighet Enigheten 14

Kulturhistorisk konsekvensbedömning avseende projektets påverkan på riksintresset Karlstads
stadskärna. Sammanfattningsvis är bedömningen från Värmlandsantikvarien (2023-01-12) att de
föreslagna ändringarna enligt redovisat gestaltningsförslag inte innebär en påtaglig skada på riks-
intresset Karlstads stadskärna. Se vidare under Konsekvenser längre fram i planbeskrivningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen beskriver att för-
ädlingen och förtätningen av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta. Översiktsplanen anger att
vid förtätning kan påbyggnad av hus vara acceptabelt och att rutnätsstadens höjdskala och relatio-
nen till omgivande bebyggelse är villkor som behöver beaktas. Detaljplanen bedöms vara förenlig
med kommunens översiktsplan.

Riksintressen

Friluftsliv

Planområdet ligger inom det område som på grund av sina natur- och kulturvärden är utpekad
som av riksintresse för friluftsliv och turism (MB 4 kap 1 och 2 §§) vilket omfattar hela Karlstads
kommun söder om E18. Bestämmelserna om riksintresse enligt 4 kap MB utgör inget hinder för
utveckling av befintliga tätorter och därmed inte för planområdet.

Kulturmiljövård

Fastigheten ligger mycket centralt i Karlstad, direkt intill område som är av riksintresse för kultur-
miljövården (riksintresset Karlstads stadskärna). Värmlandsantikvarien (2023-01-12) har i konse-
kvensbedömningen gjort en bedömning av om det som är värdebärande för riksintresset Karlstads
stadskärna påverkas av förslaget. Sammanfattningsvis är bedömningen från Värmlandsantikvarien
(2023-01-12) att de föreslagna ändringarna enligt redovisat gestaltningsförslag inte innebär en påtag-
lig skada på riksintresset Karlstads stadskärna. Se vidare under Konsekvenser längre fram i planbe-
skrivningen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Miljö

Strandskydd

Detaljplanområdet ligger som närmast 100 m från Klarälven och berörs därför inte av strandskydd.

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.

I Karlstads dagvattenplan framgår att inom kvartersmark ska minst 10 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta ska fördröjas för att undvika överbelastning av dagvattensystemet. Inför större ny- eller ombyggnation ska exploitörerna utreda och redovisa planerad dagvattenhantering för kommunen. I det aktuella fallet med en redan bebyggd fastighet är dagvattenfördröjning utmanande men fastighetsägaren bör så långt det är möjligt jobba med fördröjning, det kan till exempel vara fördröjning av vatten till planteringar på den planerade gården. Det kan också handla om att delar av ny bebyggelse eller gårdsbebyggelse och gårdsmiljö förses med gröna tak för att minska andelen hårdgjord yta.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

För ny bostadsbebyggelse har bullerfrågan studerats i detaljplan för del av kv Enigheten under 2021/2022 (Trafikbullerutredning, Sweco 2021-09-21). Riktvärde för ljudnivå vid fasad enligt förordningen innehålls vid samtliga planerade bostäders fasader. Samma förutsättningar bedöms gälla även för den nu aktuella detaljplanen. Bostädernas planlösning behöver därmed inte anpassas med avseende på trafikbuller vid fasad.

Risk för översvämning

Höga vattennivåer

Planområdet ligger mot gator med marknivåer som varierar mellan ca +48 till ca +48,4 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 (Översvämningsrisk i Karlstad – Riktlinjer för planering och bygglov, Kommunfullmäktige 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.

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 Herrgårdsgatan kan räddningstjänsten komma åt byggnaderna och därmed kan troligtvis fönster kunna godtas som utrymningsväg. Mot gårdssidan 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 möblering mm på denna för staden och stadslivet viktiga gata.

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

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

Resultat av tidigare utförda geotekniska undersökningar området visar att jordlagren, under befintligt källargolv, består av en siltig sand vilandes på gyttjig lera. Den gyttjiga leran övergår med djupet till en varvig lera. Leran vilar, på ca 11 m djup, på morän eller berg. För beskrivning av grundläggningsreomendationer, Beskrivning av ras, skred och erosion se ovan under Utredningar / Geotekniskt utlåtande. Sitowise som gjort utredningen drar följande slutsatser: Om rekommendationerna i utlåtandet följs finns inga hinder eller restriktioner kring de geotekniska frågorna. Det föreligger ingen risk för ras, skred och erosion, varken i nuläget, under eller efter planerade arbeten.

Stomutredningar och möjligheterna för påbyggnad har utretts i två PM (Byggnadstekniska byrån). Ett geotekniskt utlåtande (Sitowise 2023-05-04) har tagits fram för projektet.

Erforderliga geotekniska undersökningar med högre detaljeringsnivå kommer att utföras i detaljprojekteringsskedet och sker i samråd med markprojektör, konstruktör och geotekniker.

Kulturmiljö

Riksintresset Karlstads stadskärna

Den södra delen av kvarteret Enigheten ligger inom ett riksintresseområde för kulturmiljövård och är skyddat enligt Miljöbalkens 3 kapitel 6 §, vilket innebär att det så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön. Enigheten 14 ligger inte inom riksintresset men för riksintressen är gränsen är inte skarp, utan även åtgärder utanför den dragna linjen kan påtagligt skada kulturvärden innanför gränsen för riksintresset.

Utdrag ur Länsstyrelsens riksintressebeskrivning av Karlstads stadskärna:

Kulturbeskrivning: Riksintresset belyser stadskvarter och stadsplanemönster från tiden före och efter den sista och största stadsbranden 1865. Inom området finns flera byggnader med stort arkitektur- och kulturbeskrivningsegenvärde.

Motivering: Residens- och stiftsstad som speglar stadsbyggandet kring 1800-talets mitt.

Uttryck för riksintresset: Rutnätsstad med breda gator och stort torg präglad av den sista stora stadsplaneringen i 1600-talets stadsbyggnadstradition. Institutionsbyggnader och annan bebyggelse som hör samman med funktionen av förvaltningsstad runt de centrala stadsrummen och Klarälvens västra gren. Trästadbebyggelse utmed Älvgatan som överlevde branden 1865.

Fysisk miljö

Hela planområdet, Enigheten 14, är bebyggt. På fastigheten finns två byggnader. Utmed Herrgårdsgatan ligger en tre våningar hög byggnad med fasad i rött tegel som är uppfört 1947. I hörnet och utmed Västra Torggatan ligger en fem våningar hög byggnad från 1964, med inredd takvåning och fasad i marmorskivor samt ett ljust fasadtegel. I bottenvåningen på båda byggnaderna finns affärslouer och i resterande våningar finns kontor samt ett fåtal lägenheter. Från Herrgårdsgatan finns en port med infart till ett garage i en våning som täcker övriga fastigheten inne på gården. Beskrivning av byggnadernas kulturhistoriska och arkitektoniska värde finns under Kulturmiljöutredning / Konsekvensanalys kulturmiljövärden tidigare i dokumentet liksom i sin helhet i Värmlandsantikvariens utredning av fastigheten (2022-06-08).

Sociala

Fastigheten ligger centralt i Karlstad omgivet av en hög koncentration offentlig och kommersiell service. Västra Torggatan utgör en av stadens viktigaste och högst integrerade gata och handels- och kulturstråk. Västra Torggatan väntas bli än mer integrerad och viktigt i staden när gångbron över järnvägen, den s.k. Trädgårdslänken byggs och därmed knyter samman Västra Torggatan med Stadsträdgården och Viken söder om järnvägsområdet.

Området är attraktivt för både centrumverksamhet och bostäder med sitt läge intill Västra Torggatan, nära Stora Torget, Klarälven och älvpromenaden intill liksom till Sandgrunden och det rekreativa och kulturella utbudet där.

Byggnaderna på fastigheten bidrar i stor utsträckning till stadslivet på Västra Torggatan och Herrgårdsgatan genom sina öppna bottenvåningar med utåtriktade centrumverksamheter.

Teknik

VSD (vatten-, spill- och dagvatten)-ledningar, fjärrvärme liksom el- och stadsnätanslutningar finns framdragna till planområdet.

Service

Planområdets centrala läge i Karlstad innebär en god tillgänglighet och närhet till såväl offentlig service (förskola, skola, bibliotek med mera) som kommersiell service.

Trafik

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter mot Västra Torggatan och Herrgårdsgatan. På Västra Torggatan förbi fastigheten är fordonstrafik förbjuden förbi kvarteret. Cykling där ska ske med ömsesidigt hänsynstagande med fotgängare. Norr om planområdet finns separata gång- och cykelbanor mot Sandgrund och Sundsta. På Herrgårdsgatan sker cykeltrafik i blandtrafik på körbanorna och gångtrafik på trottoarer på respektive sida om körbanan.

Biltrafik och gatumiljö

På Västra torggatan går ej motortrafik. På Herrgårdsgatan bedöms drygt 1000 fordon passera per dygn. På Herrgårdsgatan finns kantstensparkering mellan körbanan och trottoaren.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Överföring av kvartersmark från Tingvallastaden 1:1 till Enigheten 14 krävs i hörnet Herrgårdsgatan/Västra Torggatan, en hörnavskärning där allmän plats redan idag är överbyggd. Ovan markplanet (för allmän gångtrafik) behöver ett utrymme, begränsat i höjddled av byggnaden, ett s.k. 3D-utrymme, överförs till Enigheten 14.

Miljö

Miljöbedömning

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts och samrått med Länsstyrelsen i Värmland (2022-11-08), enligt miljöbalkens 6 kap. Kommunen bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Med stöd i miljöbedömningen beslutade stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 15 februari 2023 att detaljplan inte bedöms medför betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte påverka frågor angående hälsa och säkerhet.

Sociala

Planförslaget innebär i huvudsak att fler bostäder och kontorslokaler tillskapas i ett redan bebyggt och centralt läge. 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. Kvarteren 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.

Planområdets centrala läge i Karlstad innebär att tillgången till kommunikationer och olika typer av service är god. Allmän service finns i närområdet, likaså kultur, grönområden och rekreationsstråk. Tillgången till olika typer av service i området och bra kommunikationer skapar goda förutsättningar för både män och kvinnor att få ett väl fungerande vardagsliv.

Planområdet är beläget mitt i Tingvallastaden och angränsar mot gator och torg. Ur de minsta barnens perspektiv är detta i kombination med den förutsättning att det inom fastigheten finns begränsade ytor att iordningsställa för utevistelse vara en brist ur ett barnperspektiv. Området har dock även flera fördelar ur ett barnperspektiv i goda gång- och cykelmöjligheter, goda kollektivtrafikmöjligheter, närhet till park och bibliotek. Miljön på gården ska bearbetas så att den fungerar för utevistelse. En planbestämmelse (n) reglerar att så sker. Vid planering av gårdsmiljön bör samordning med intilliggande fastighetsägare ske så att gårdsytorna kan bli så stora och trivsamma som möjligt. Gården blir viktigt för de minsta barnens lek. Större ytor för lek och utevistelse finns inom gångavstånd, t.ex. inom Museiparken och på Sandgrundsudden.

Riksintresse

Kulturmiljövård

En konsekvensbeskrivning avseende kulturmiljövård och specifikt riksintresset Karlstads stadskärna har tagits fram för projektet (Kulturhistorisk konsekvensbedömning för riksintresset Karlstads stadskärna vid ändringar av fastighet Enigheten 14 - Värmlandsantikvarien 2023-01-12). Utredningen innehåller också konsekvensbeskrivning för de två byggnaderna inom fastigheten.

Värmlandsantikvarien skriver avseende projektet:

Västra Torggatan 18

Byggnaden på Västra Torggatan 18 är byggd 1964 i fyra våningar och en vindsvåning. Den planeras att byggas på genom att dagens vindsvåning ersätts av plan 5 som ligger i samma liv som fasaden nedanför och tar upp dess rytm och till viss del färgsättning. Takfoten på den befintliga byggnaden behålls under denna våning. Plan 6 har formen av en vindsvåning med brant lutande tak likt den befintliga byggnaden, som också kan ses återkomma i det andra hörnet av kvarteret mot Herrgårdsgatan. Plan 7 är indraget och har en enklare glasad karaktär. Här läggs också en takterrass. Taket på översta våningen har låg lutning. Den stora skillnaden mot idag kommer att vara höjden/

volymen på byggnaden där det från gatan kommer upplevas som att en hel våning byggs till. Arkitektens ursprungliga gestaltningsidé påverkas också.

Herrgårdsgatan 17

Den ursprungliga byggnaden från 1947 rivs och ersätts med en ny byggnad i fyra hela våningar, en något indragen takvåning samt takfönster i två våningar på det sluttande sadeltaket. Den nya byggnaden förhåller sig till bebyggelsemönstret i kvarteret i fönstersättning, färgsättning och fasadmaterialet tegel. I bottenvåningen finns entrépartier, skyltfönster till lokaler samt garageentré.

Den största skillnaden mot idag blir att byggnaden från 1947 rivs. Byggnaden har varken i kommunens kulturmiljöprogram eller i kulturmiljöutredningen bedömts vara särskilt värdefull (PBL 8:13). Den bedöms dock vara tidstypisk i sin modernistiska arkitektur samt ha ett visst samhällshistoriskt värde i ett större perspektiv tillsammans med andra byggnader i kvarteret och innerstaden, då den visar på den modernistiska stadsomvandlingen i mitten av 1900-talet, men den är inte unik i detta hänseende. Volymen påverkas också då den nya byggnaden blir fem våningar i stället för tre.

Påverkan på riksintressets kulturbeskrivningens värden

Kvarteret Enigheten 14 ligger utanför gränsdragningen för riksintresset Karlstads stadskärna. Vid bedömning av om riksintresset påverkas ska dock inte gränsen ses som skarp utan även ändringar utanför gränsdragningen kan påverka riksintressets kulturbeskrivningens värde. Frågan i den här konsekvensbedömningen är om ändringarna på Enigheten 14 påverkar riksintresset så att det innebär en påtaglig skada eller avsevärt försvårar möjligheterna att nyttja riksintresset så som det anges i miljöbalken inte får ske.

De kulturbeskrivningens värden som nämns i riksintressebeskrivningen är stadsplanemönster, en rutnätsstad med breda gator och stort torg. Detta påverkas inte av den föreslagna ändringen. Byggnadens fotavtryck på marken är det samma som innan, gata och kvartersform oförändrad. Ingen av de särskilda byggnader som nämns i riksintressebeskrivningen påverkas heller, som byggnaderna vid Åhlgatan eller institutionsbyggnader kring torget. Bedömningen är att de planerade ändringarna av fastigheten Enigheten 14 inte innebär en påtaglig skada för riksintresset Karlstads stadskärna.

I riksintressebeskrivningen finns även en rubrik som heter "Åsikter och åtgärder" där det anges att "Rivningar av enskilda byggnader tillåts inte". Det anges inte ifall detta gäller för de särskilda byggnader som anges i beskrivningen eller om det gäller för alla byggnader inom riksintresset. Oavsett så ligger Enigheten 14 utanför riksintresset och rivningen av byggnaden på Herrgårdsgatan 17 bedöms inte heller påverka riksintressets värde då motiveringen till riksintresset ligger i att det är en residens- och stiftstad som speglar stadsbyggandet kring 1800-talets mitt och framför allt berättar om tiden före och efter den stora stadsbranden 1865. Den modernistiska 1940-talsbyggnaden på Herrgårdsgatan 17 bedöms inte vara en del av detta kulturbeskrivningens värde.

Sammanfattning

Bedömningen är att de föreslagna ändringarna enligt redovisat gestaltningsförslag inte innebär en påtaglig skada på riksintresset Karlstads stadskärna.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Trafik

Detaljplanen bedöms inte påverka trafikmiljön i området. Det lilla tillskottet nya bostäder eller lokaler bedöms inte påverka trafikmängderna mer än mycket marginellt. Området har god trafiksäkerhet idag och inga förändringar i gatumiljön planeras.



KARLSTADS KOMMUN

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