



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET DUVAN

inom Tingvallastaden
Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2020-07-01

Reviderad: 2020-12-03

Antagen: 2021-02-24 §44

Laga kraft: 2021-05-24

Rättad av SBN: 2021-08-25 § 212 enligt

Förvaltningslagen (2017:900) §36

1780K-01-P2021/13

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2019-161

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd genomfördes mellan den 13 augusti och 10 september 2020.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskning genomfördes mellan den 4 december 2020 och den 5 januari 2021.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antogs den 24 februari 2021 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 vann laga kraft den 24 maj 2021.

Handläggare

Sofia Anesäter Olsson, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

I arbetsgruppen har det ingått representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen och Miljöförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Övriga program och policys	5
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning och bebyggelse	9
Kulturhistoriska värden	10
Stadsbild	13
Natur/Grönytor och växtlighet	14
Offentlig och kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Geotekniska förhållanden	16
Teknisk försörjning	16
Störningar, hälsa och säkerhet	16

Genomförande

Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	20
Ekonomiska frågor	20
Tekniska åtgärder	21

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	22
Sociala konsekvenser	23
Stadsbild	24
Kulturmiljövärden	25
Ekonomiska konsekvenser	25

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

Fastighetsbolaget Duvan 7 KB har begärt planbesked för kvarteret Duvan 7 i syfte att ändra markanvändningen till handel, bostäder, kontor och hotell. Fastigheten har tidigare använts för handel och bostäder.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga på befintlig byggnad samt möjliggöra användningen centrumverksamhet, kontor, tillfällig vistelse och bostäder inom fastigheten. Detaljplanen syftar även till att bekräfta och bevara byggnadens befintliga kulturhistoriska värden.

Huvuddrag

Detaljplanen säkerställer centrumverksamhet och/eller tillfällig vistelse i bottenvåning samt möjliggör centrumverksamhet, kontor, tillfällig vistelse och bostäder inom fastigheten. Höjdbestämmelser samt utformningsbestämmelser reglerar påbyggnadens utformning. Befintlig byggnads våning 1 till 4 omfattas av rivningsskydd och varsamhets- samt skyddsbestämmelser reglerar kulturmiljövärden som ska bevaras, bibehållas och utvecklas.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

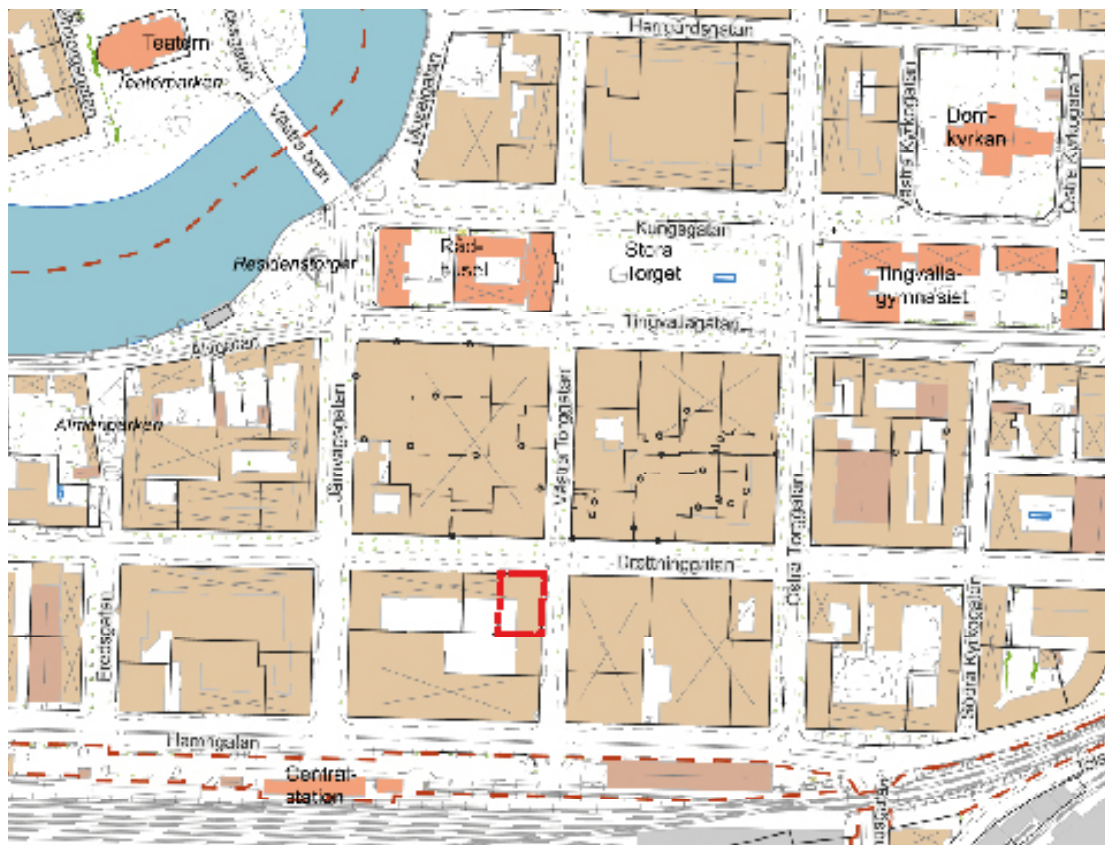
- Plankarta
- Planbeskrivning

Utredningar

- Byggnadsantikvarisk utredning av Duvan 7, CGC-huset, Karlstad centrum, Värmlands museum, 2020.03
- Solstudie, kv. Duvan 7, Karlstad, Krook och Tjäder, 2020-09-24
- Trafikbulerutredning, kv. Duvan 7, Karlstad, WSP, 2020-11-06

Plandata

Planområdet är beläget invid Drottninggatan och Västra torggatan i centrala Karlstad och omfattar cirka 1000 kvadratmeter. Planen omfattar fastigheten Duvan 7. Planområdet avgränsas i söder av befintlig bebyggelse och i förlängningen av Hamngatan samt i norr av Drottninggatan. Fastigheten ägs av Fastighetsbolaget Duvan 7 KB.



Karta 1. Orienteringskarta där planområdet är markerad med röd, streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är markerat som stadsutvecklingsområde i kommunens översiktsplan (2012). I översiktsplanen beskrivs utvecklingen i Karlstad centrum samt planeringen av nytt resecentrum. Resecentrum och omvandling av Hamngatan samt ny förbättrad gång- och cykeltunnel innebär minskade barriäreffekter mellan Inre hamn och innerstaden. Utvecklingen innebär även ett förbättrat kommersiellt läge med anledning av reseströmmar och förändrad utformning av Hamngatan. I översiktsplanen beskrivs handeln i centrum och de stråk där handeln kan utvecklas ytterligare.

Övriga program och policys

Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull i kommunens **kulturmiljöprogram** (2010) med motivering:

”Byggnaden är mycket välbevarad och ett exempel på en senfunktionalistisk byggnad. Byggnaden har funktionalismens rena drag och slät fasad med diskreta dekorationer vilket gör den tidstypisk för 1950-talet. Byggnaden har markerat hörnparti och uppglasad nedervåning. Andra våningens fönster är även de byggda som skyltfönster. Byggnaden har ett kontinuitetsvärde genom att den fortfarande inhyser samma klädbutik som den uppfördes för och som symbol för årtionden av handel längs Drottninggatan.

Viktiga karaktärsdrag: Byggnadsvolym, enkel fasad av gult tegel. Fönstersättning, burspråk och balkonger. Takfot och fönsteromfattningar. Kontorsentrén mot Drottninggatan med dörr och handtrycken, väggmålning och trappräcken i original. Skyltfönstrens profiler”.

Stadsdelsvision för Tingvallastaden (godkänd av kommunfullmäktige 2017) presenterar strategier för utveckling av de mest centrala delarna av Karlstad. Det nya resecentrumet och omgestaltning av Hamngatan innebär stärkta och tydligare stråk, bland annat Drottninggatan samt Västra Torggatan, som föreslås binda samman Sandgruddsudden med Stadsträdgården.

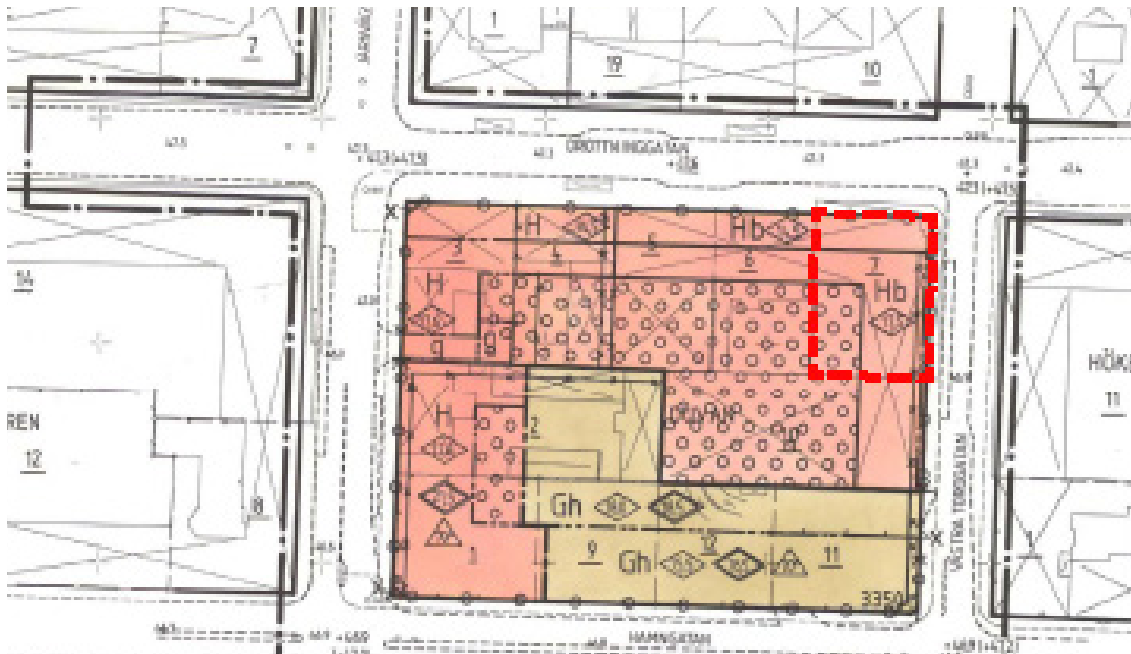
Visionen anger att Drottninggatan och Västra Torggatan fortsatt bör utvecklas och utgöra den mest handelsintensiva zonen i Karlstad samt att södra delen av stråket Västra Torggatan har förutsättningar att utveckla ett handelsstråk, där fler entréer och skyltfönster kan skapa mer variation, liv och rörelse åt gatan samt fotgängare ges mer utrymme.

Vidare anger visionen att stadens höjdskala ska beaktas vid förtätning samt att en till två våningars höjning av byggnader vid gatan kan vara möjlig, beroende på byggnadens nuvarande höjd.

Förtätning inom centrala delar av Karlstad-Riktlinjer, principer och förhållningssätt (godkänd av stadsbyggnadsnämnden 2009) analyserar och diskuterar förtätningsmöjligheter i Karlstads centrala delar utifrån vilka avvägningar som bör göras vid olika slags förtätningar, bland annat påbyggnad av befintliga byggnader. Tingvallastaden beskrivs som en del i rutnätstaden med kvartersbebyggelse med en jämn höjdskala. I analysen beskrivs att påbyggnad av hus inom Tingvallastaden ska inordna sig i stadens skala, varför en eller kanske två våningars påbyggad kan vara möjlig för hus längs gata.

Gällande detaljplan

Området omfattas av en detaljplan, stadsplan för Kv Duvan mm, Tingvallastaden fastställd den 16 december 1985. I planen är fastigheten Duvan 7 planlagd för handel och bostäder. Bygghöjden anges till 17,5 meter. I övrigt anges utfartsförbud samt ”överbyggd gård och annan terrassbyggnad” inom fastigheten. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Karta 2. Gällande detaljplan där planområdet är markerad med röd, streckad linje.

Tomtindelning (~~1780K-20/1920~~) (~~1780K-3/1865~~) finns och föreslås upphävas.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2019-10-16 § 10, att upprätta detaljplan för fastigheten Duvan 7. Syftet anges vara att ändra markanvändningen till handel, bostäder, kontor eller hotell. Planarbetet ska bedrivas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och har samrått med Länsstyrelsen 2020-06-22, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

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: buller- och luftsituationen, solljus, påverkan på stadsbilden, påverkan på kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och påverkan på den sociala miljön.

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.

I närheten av planområdet finns riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet omfattas av riksintresse enligt 3 kap 9 § MB då det utgör lågflygningsområde. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna 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 föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Områdets recipient är Klarälven och utloppet av Mariebergsviken. Recipienterna omfattas av miljökvalitetsnormer och uppnår god ekologisk status men inte god kemisk status (på grund av kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter). Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient.

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten av planområdet.

Beräkningar av luftkvalitén längs med Hamngatan (2018) visar att värdena ligger på 16,7 µg/m³ för PM10 och 24,9 µg/m³ för NO2. Alla värden understiger miljökvalitetsnormen.

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

Cirka 10 meter från planområdet, längs med Västra Torggatan samt Drottninggatan finns biotopskydd i form av två alléer. Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka biotopskyddet.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning och bebyggelse

Planområdet består av byggnad för handel och bostäder i fem våningar i en kvartersstruktur. Inom kvarteret finns en gemensam gård.

Planförslag

Planområdet föreslås få markanvändningen centrumändamål (C), tillfällig användning (O), kontor (K) och bostäder (B). I detaljplanen ställs krav på tillfällig användning och/eller centrumändamål i bottenvåning. Inom bottenvåning får bostadsfunktioner, men inte bostäder anordnas.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad upp till våning 4 ska bevaras. En påbyggnad motsvarande 2 våningar tillåts. Utöver det möjliggörs teknikutrymmen på tak vid centrumändamål, tillfällig användning och kontor. För att påbyggnaden ska möta befintliga angränsande byggnader på ett bra sätt samt säkerställa hur volymen upplevs från gatan regleras byggnadshöjd (f_{10}), nockhöjd (f_2) samt fasadindrag.

Befintlig gård samt utevistelse regleras genom nockhöjd (f_{10}) samt genom bestämmelse som anger att gemensam gård ska finnas vid bostadsändamål (f_1).

I planförslaget ställs krav på utformningen av påbyggnaden genom att reglera att fasaden ska utformas enhetligt samt utföras i plåt, aluminium eller ljus puts. Utöver det ställs krav på att fönstersättning ska ske i likhet med befintlig byggnad samt tillkommande balkongräckens utformning. Fönster får inte finnas på byggnadens kortsidor (f_3). Balkong får inte anordnas mot gata på ursprunglig byggnad. Nedan kan ses exempel på hur det kan se ut.

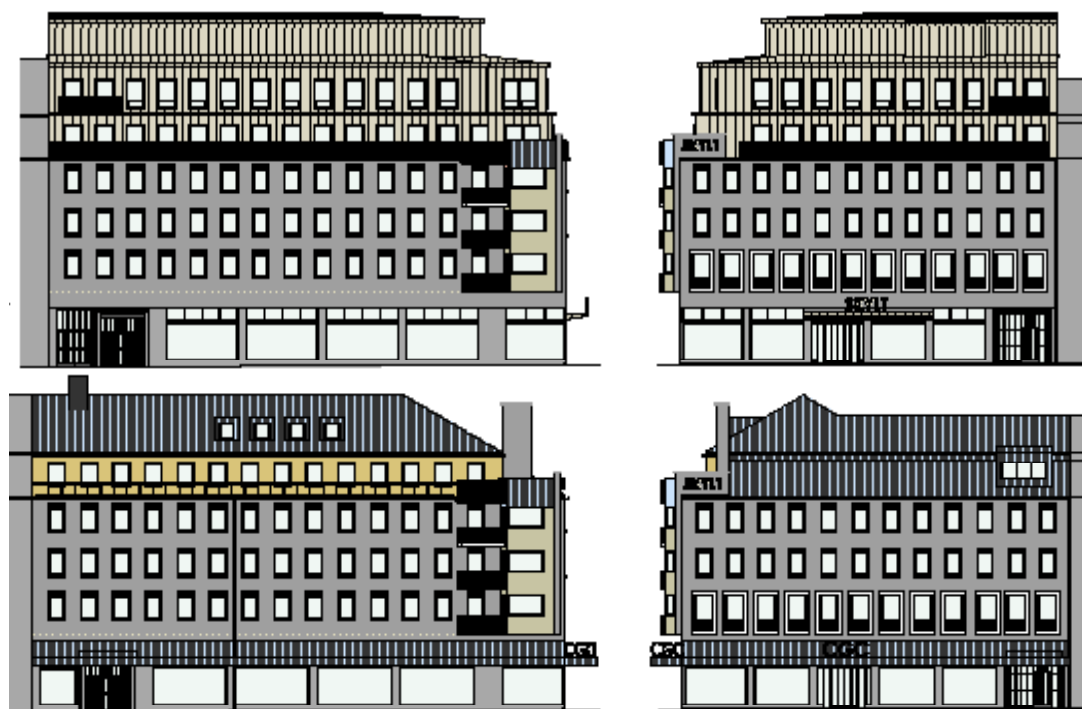


Bild 1 och 2. Illustrationer som visar på- och ombyggnad (överst) samt befintlig byggnad (underst) är framtagen av Krook och Tjäder. Bilderna till vänster visar fasad mot Västra torrgatan och bilder till höger mot Drottninggatan.

Kulturhistoriska värden

Befintlig byggnad

Utöver informationen i kulturmiljöprogrammet finns underlag i form av utlåtanden från stadsarkitektenheten (2018-09-26) och Värmlands museum (2018-12-04) i samband med tidigare bygglovsärende, B 2018-001485 (ej genomfört).

Som underlag för detaljplanearbetet har också en fördjupande byggnadsantikvarisk utredning tagits fram av Värmlands museum (VM Rapport 2020.03 av Per-Ola Åström).

Aktuell byggnad stod klar 1951 och ritades av Björn Hedvall. Byggnaden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde och omfattas av förvanskningförbudet enligt 8 kap 13 § PBL samt är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som särskilt värdefull.

Byggnaden är tidstypisk för 50-talet då den har funktionalismens rena drag med slät fasad och diskreta dekorationer. Byggnaden har markerat hörnparti och uppglasad nedervåning. Andra våningens fönster är även de byggda som skyltfönster (Kulturmiljöprogram, Karlstad kommun).



Bild 3: Byggnad inom planområdet. Bild: Per Ola Åström.

Byggnadens exteriör

Byggnaden bedöms vara mycket välbevarad. Viktiga exteriöra karaktärsdrag och arkitektoniska värden är:

- byggnadens volym och fönstersättning
- gult fasadtegel med mönstermurning runt fönster
- bottenvåningens naturstensbeklädning
- naturstensomfattning kring första våningens fönster mot Drottninggatan

- hörnparti och dess fasadbehandling av skivor/spårad puts
- koppardetaljer vid tak
- balkonger i smidesjärn samt balkongdörrar av trä
- trapphusens entrédörrar inklusive trycken och handtag samt sido- och överljuspartier
- skyltfönsternas profiler.



Bild 4. Fasadtegel, mönstermurning, hörnparti samt koppardetaljer vid tak.

Bild 5. Skyltfönsternas profiler.

Bild 6. Smidesrücken samt balkongdörr i trä.

Foton: Per-Ola Åström

Trots att byggnaden till stor del är mycket välbevarad har vissa förändringar ändå genomförts:

- Skyltfönstrens och entrépartiernas överljus har täckts över med plåtbeklädnader och skärmtak.
- Ursprungliga träfönster har bytts mot aluminiumklädda fönster (de större fönstren på plan 2 mot Drottninggatan är dock fortfarande i original).
- Hörnpartiets putsade fasad mot Västra torggatan har täckts med sekundär spårad puts eller skivmaterial.

För att förstärka byggandens arkitekturhistoriska värden kan dessa delar med fördel återställas enligt förlaga i ursprungliga ritningar eller äldre fotografier.

Byggnadens interiör

Det finns även viktiga interiöra element. I trapphusen mot Drottninggatan finns en väggmålning från 1952, av Oscar Jonsson, som är betydande för förståelsen av företagets historia och utveckling i staden samt ur estetiskt perspektiv.

Trapphusets golv och väggskivor i marmor samt trapplöpet bör hanteras varsamt. I trapphuset mot Västra torggatan finns hiss, trapplöp och detaljer av marmor. I butikens nedre plan finns ett välvt betongglastak som enligt beömningen bör bevaras och lyftas fram (Värmlands museum, 2020).

Se foton på nästa sida.

Fornminnen

Hela planområdet ligger inom det enligt KML forminnesklassade stadslagret som täcker stora delar av Tingvallastaden. Inom detta område kan kulturlager väntas påträffas från medeltid, 1500- och 1600-tal.



Bild 7. Trapphus mot Drottninggatan. Väggskivor samt trapplopp.



Bild 8. Hiss, trapplopp samt detaljer av marmor i trapphus mot Västra torggatan.



Bild 9. Vålt glastak.

Foton: Per-Ola Åström

Planförslag

I planförslaget har rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser införts för att skydda befintlig byggnads kulturmiljövärden.

Rivningsförbud

Rivningsförbudet innebär att befintlig byggnad, våning 1-4 inte får rivas. Denna bestämmelse grundar sig i byggnadens höga kulturmiljövärden samt klassning i kommunens kulturmiljöprogram (r_1).

Skyddsbestämmelser

Skyddsbestämmelser innebär att det som pekas ut inte får ersättas. I detaljplanen har följande skyddsbestämmelser reglerats:

Trapphusens ursprungliga interiörer med befintliga trapplopp och marmorbeklädnader ska i huvudsak bevaras och inte täckas över. Smidesräcken, handledare av trä, gallerväggar och vägghästar vid hiss och trapplopp ska bevaras. Vissa nya öppningar/passager/hiss i anslutning till befintligt trapphus kan tillåtas (q_1).

Befintlig väggmålning av Oscar Jonsson i trapphuset mot Drottninggatan ska bevaras och underhållas (q_1).

Byggnadens tegelfasader, bottenvåningens fasadskivor av natursten samt naturstensomfattningar kring första våningens fönster mot Drottninggatan, ska bevaras och får inte målas eller täckas över (q_2).

Underhåll av byggnaden ska utföras med material och metoder anpassade efter byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden (q_3).

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelser anger vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning, vilket innebär att det som pekas ut kan vara möjligt att ersätta så länge det ges samma utformning som den ursprungliga. Följande varsamhetsbestämmelser har reglerats i plankartan:

Byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning, fönstersättning samt detaljeringsnivå (k_1).

Denna bestämmelse innebär att:

- Fönsteröppningar ska bibehållas till sin storlek och fönster vara utan indelning eller spröjsning. Andra våningens fönster mot Drottninggatan inklusive utvändig bröstning, samt balkongdörrar på plan 2-4 mot Västra torggatan ska vara av trä och bibehållas ifråga om upphängningssätt och detaljutformning.
- Hörnpartiets putsade och upptill plåtbeklädda fasadparti mot Västra torggatan får ersättas med puts och kulör enligt ursprungligt utseende.
- Hörnpartiets fyra balkonger inklusive smidesräcken ska bibehållas till sin utformning.
- Takfotens gesimsränna av kopparplåt ska bibehållas till sin utformning.
- Skyltfönster inklusive karmprofiler ska bibehållas till sin utformning. Enstaka skyltfönster mot Västra Torggatan får dock kompletteras med dörr eller port anpassad till byggnadens karaktär.
- Vid ändring av befintligt entréparti till bottenvåningens lokal ska denna anpassas till byggnadens karaktär. Trapphusens entrédörrar inklusive trycken och handtag samt sido- och överljuspartier ska vara av trä och bibehållas till sin utformning.
- Befintligt skärmtak över entréer och skyltfönster får avlägsnas och överljusfönster ovan skyltfönster och entréer återställas enligt ursprungligt utseende.

Trapphusens interiöra karaktärsdrag ska bibehållas (k₂).

Denna bestämmelse innebär att:

- Ändringar och tillägg i trapphusen ska utföras anpassade till rummets karaktär.
- Hissdörrar i trapphuset ska vara försedda med karrosseripanel lika befintlig (gäller endast befintliga hissar).

Fornminnen

Då planen möjliggör en påbyggnad av befintlig byggnad så bedöms behov av schaktning med mera inte vara aktuellt. Om schaktning eller liknande behövs ska samråd alltid ske med Länsstyrelsen för att avgöra om tillstånd för åtgärden krävs.

Stadsbild

Fastigheten Duvan 7 ingår i Tingvallastadens kvartersbebyggelse. I förtätningsanalys 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. 1940 fastställdes en stadsplan för Karlstad Centrum, med en tillåten skala om tre-fem våningar. Denna skala speglar delar av centrum i dag och har på vissa ställen tillåtit gå upp ytterligare 1-2 våningar, vilket inte förtagit intrycket av jämnhet i kvartersstrukturen.

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 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).

På byggnaderna längs med Drottninggatan (mellan Östra torggatan och Järnvägsgatan) följs i stort sett en takfotshöjd, däremot skiljer sig takutformningar åt. På flertalet byggnader längs med gatan följs takfoten av ett fasadindrag och sedan påbyggnad. Byggnadernas nockhöjd varierar, bara runt Soltorget skiljer sig byggnadernas nockhöjd mellan cirka +66 och +74 meter.



Bild 10 och bild 11. Visar del av Drottninggatan. Bild 11 visar byggnader runt Soltorget.

Planförslag

Duvan 7 utgör idag en byggnad med fem våningar. I planförslaget sätts ett rivningsförbud från bottenvåning till och med våning 4. Högsta byggnadshöjd för bostäder är satt till +69,5 och vid centrumverksamhet, tillfällig användning samt kontor tillåts en högsta nockhöjd om +73 meter över nollplanet för att anordna teknikutrymme på tak med 5 meters indrag från fasad. Tillåten nockhöjd är både högre och lägre än andra byggnader runt Soltorget.

I övrigt bedöms de tillåtna höjderna samt indrag från fasad inte avvika från närliggande bebyggelse. Planförslaget bedöms följa riktlinjer i stadsdelsvisionen samt förtätningsanalysen som hänvisas till ovan.

Natur / Grönytor och växtlighet

Planområdet innefattas inte av några gröna ytor. Ovan bjälklag ska en gemensam bostadsgård anordnas vid användningen bostäder (f₁). På denna yta ska också finnas utrymme för lek. Planområdet ligger cirka 200 meter från närmsta större grönyta.

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).

Stadsträdgården är belägen 200 meter från planområdet och Museiparken cirka 500 meter från planområdet. Museiparken har karaktär av ett större grönområde och består till stor del av en mötes- och lekplats. Även stadsträdgården, som nås via gångtunnel under järnvägen utgör en mötesplats samt större grönområde.

Närmaste närströvmråde är Mariebersskogen, som nås inom cirka 1,5 kilometer (fågelvägen) från planområdet.

Planförslaget bedöms uppfylla målen gällande närhet till grönområden.

Offentlig och kommersiell service

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

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafik från området är mycket god. Planområdet ligger cirka 200 meter från Stora Torget, där lokal busstrafik utgår från, cirka 500 meter från busstationen och 150 meter från resecentrum.

Gång- och cykeltrafik

Drottninggatan och del av Västra torggatan utgör främst gånggator. Längs med Hamngatan, Östra torggatan samt Järnväggsgatan finns cykelstråk.

Biltrafik och gatumiljö

Drottninggatan och Västra Torggatan är i stort bilfria gator med fokus på gångtrafikanter. I korsningen Hamngatan och Västra torggatan finns ett parkeringshus.

Parkering

Idag finns inga avsatta ytor eller parkeringsplatser för befintligt parkeringsbehov.

Planförslag

Parkeringsstal för cykel och bil (boende-, besöks- och handikapparkering) beräknas enligt Karlstads kommuns parkeringsnorm. Nuvarande parkeringsnorm anger Tingvallastaden inom zon 1 vilket innebär för:

Bostäder: 3-7 bilparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea.

Kontor: 3 bilparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea.

I kommunens parkeringsnorm finns inte siffror för hotellverksamhet. Bilparkering för hotell har för liknande läge samt innehåll varit 0,16 per hotellrum.

Bilparkering föreslås ske i Duvans parkeringshus. Idag finns 375 parkeringar i Duvans parkeringshus. 2015 vann en detaljplan för kvarteret Duvan 13 laga kraft, detaljplanen medger ombyggnation av parkeringshusets översta våning till bostäder, vid realisering av detaljplanen skulle 50 parkeringsplatser försvinna. Enligt detaljplan för Duvan 13:s byggrätt och markanvändning finns enligt gällande parkeringsnorm behov av 235 parkeringsplatser. Det innebär att det finns 50 platser utöver angivet parkeringsbehov. Det finns idag ett flertal avtal, men inga tidigare parkeringsköp inom parkeringshuset.

Parkeringsbehovet enligt detaljplanen förväntas vara mellan 15-50 platser. Plats för parkeringsbehovet bedöms därför vara möjligt att uppnå. Frågan prövas slutligt i kommande bygglov.

Parkeringsnormen anger också kraven för cykelparkering. Även cykelparkering ska lösas inom kvartersmark enligt normens krav.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Fastigheterna är kopplade till kommunens dagvattennät, som inte påverkas direkt av planförslaget. Dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor (tak, asfaltytor etc.) ska fördröjas med 50 %.

50 % fördröjning innebär att magasin för fördröjning ska anläggas inom fastighet motsvarande 75 m³ per hektar hårdgjord yta. För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggmaterial användas.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningssnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningssnivån cirka 0,2 meter över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningssnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas. Dämningssnivå för dagvatten kommer framgå av den nybyggnadskarta som tas fram inför genomförandet.

Tryckstegring

Hus inom planområdet med tre eller fler våningar kan komma att behöva egen tryckhöjning av vatten för att högt belägna lägenheter ska erhålla erforderligt vattentryck.

Avfallshantering och varuleveranser

Planförslag

Varuleveranser och avfallsfordon får endast trafikera Drottninggatan och Västra torggatan under begränsade tider under dygnet. Kvartersmarken och fastigheten består endast av befintlig byggnad, omgiven av allmän platsmark. Detta innebär att renhållningsfordon samt varuleveranser måste stanna på allmän plats.

Avfallshanteringen inom området ska hanteras inom kvartersmark. Avfallskärl placeras i markplan. Avfallsutrymmen bör även vara stora för att möta behovet av fullvärdig källsortering. Planeringen av avfallshanteringen ska ske i samråd med Karlstads Energi. Det är viktigt att Karlstads Energis kriterier uppfylls och att renhållningsfordon kan stanna nära fastigheternas utrymmen för avfallshantering och att backning undviks.

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.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Utgångspunkt för planering och byggande i områden med risk för översvämning utgår från att funktionen ska kunna bibehållas för bostäder, kontor, industri, driftsbyggnader med mera, och att vatten, avlopp, el, värme och transportinfrastruktur ska fungera vid översvämning.

Byggnader för bostäder och liknande funktioner ska inte lokaliseras till områden så att de riskerar att översvämmas oftare än en gång vart 200:e år (200-årsflöde/nivå). Dimensionerande flöde i Klarälven vid 200-årsflöde är 47,8. Planområdet ligger högre än dimensionerande nivån.

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 intill planområdet (Västra torggatan samt Drottninggatan) 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 och/eller ett visst flöde. Vattnet står/flödar inte mot fasader.

Trafikbuller

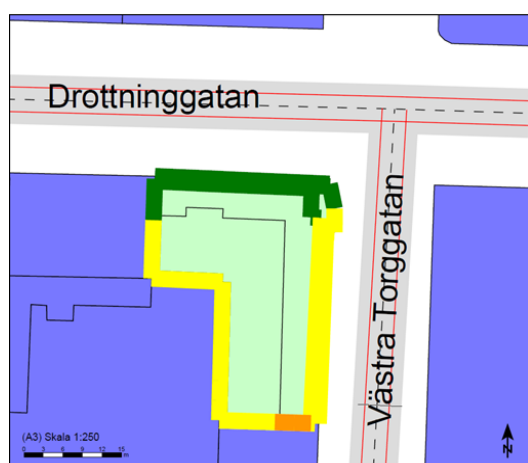
Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3§ bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

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

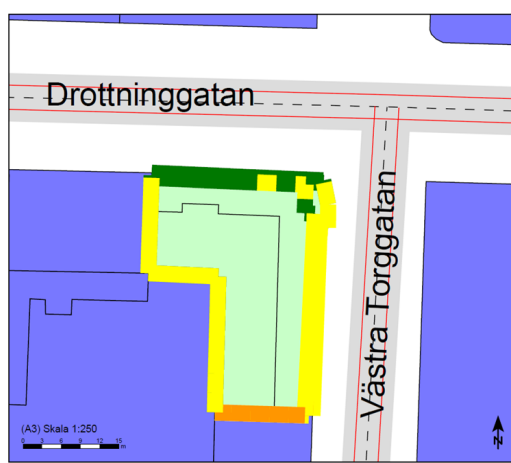
Planområdet påverkas främst av buller från järnväg samt Hamngatan.

En trafikbullerutredning har tagits fram (WSP, 2020-11-06). Utredningen utgår från tre scenarier för järnvägstrafik och Hamngatans trafik: nuläge, prognosår 2040 med utbyggt resecentrum samt prognosår 2040 utan utbyggt resecentrum.

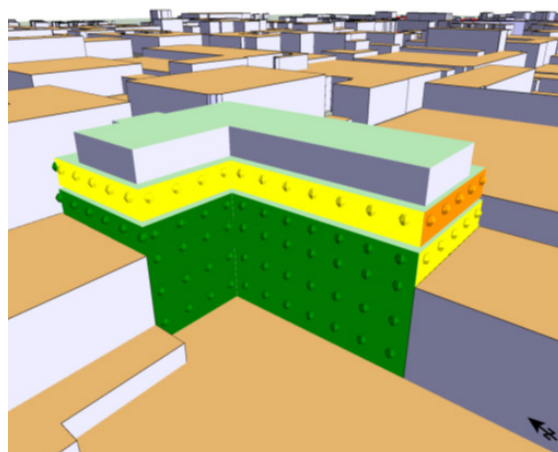
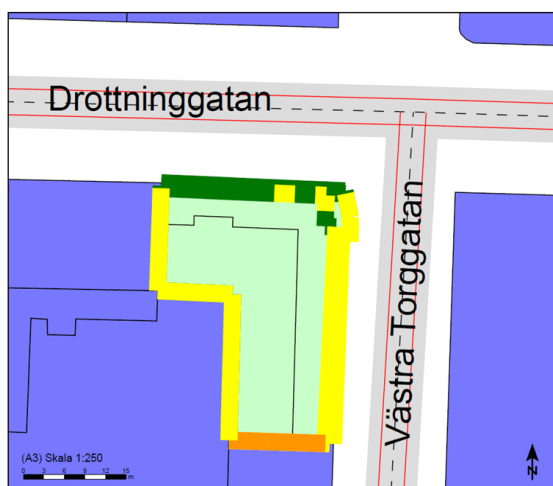
Trafikbullerutredningen visar att riktvärden i SFS 2015:216 uppfylls på samtliga fasader i samtliga scenarier, med undantag från den södra kortsidans översta våning, där riktvärdet uppgår till 61 dBA ekvivalent ljudnivå.



Beräkning av ljudnivå från väg- och tågtrafik i Karlstad C, ekvivalent ljudnivåer, nuläge (WSP 2020).

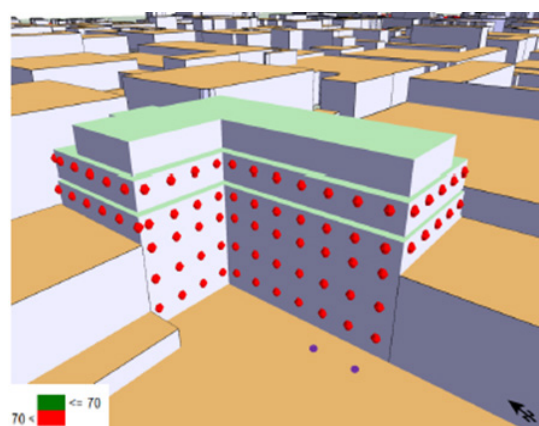
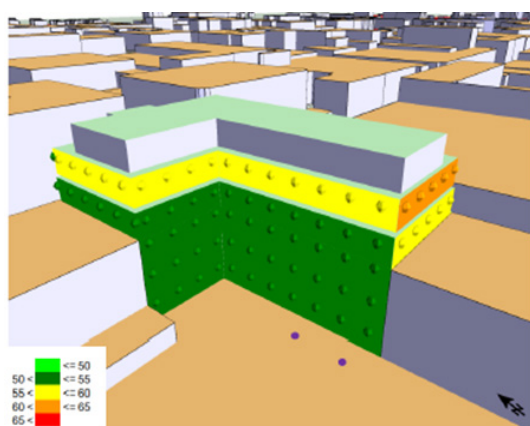


Beräkning av ljudnivå från väg- och tågtrafik i Karlstad C, ekvivalent ljudnivåer, Prognosår 2040, utbyggt Resecentrum (WSP 2020).



Beräkning av ljudnivå från väg- och tågtrafik i Karlstad C, ekvivalent ljudnivåer, prognosår 2040, ej utbyggt Resecentrum. (WSP 2020). *Ekvivalent ljudnivå, 3D-vy från nordost. (WSP 2020)*

Riktvärde för ekvivalent ljudnivå 50 dBA för uteplats överskrids vid samtliga fasader för situationen Prognosår 2040, utbyggt resecentrum. Punktberäkningar har gjorts på 1,5 meters höjd vid den gemensamma uteplatsen på innergården, vilka ger en ekvivalent ljudnivå på 51-52 dBA samt en maximal ljudnivå på 71-72 dBA. Ett marginellt överskridande av riktvärdena på den gemensamma uteplatsen kan hanteras med anpassningar som lokala bullerskydd.



Ekvivalent ljudnivå, 3D-vy från sydväst med mottagarpunkter 1,5 meter över mark för uteplats (lila punkter). Prognosår 2040, utbyggt Resecentrum (WSP 2020). *Maximal ljudnivå, 3D-vy från sydväst med mottagarpunkter 1,5 meter över mark för uteplats (lila punkter). Prognosår 2040, utbyggt Resecentrum (WSP 2020).*

Planförslag

I trafikbullerutredningen framtagen för detaljplanen (WSP 2020) framkommer att fasaden på den översta våningen vid den södra gaveln överskrids, den ekvivalenta ljudnivån överskrids med 1 dBA (61 dBA). Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att det inte krävs regleringar enligt bullerförordningens § 4 för att uppfylla krav på förebyggande av olägenhet för människors hälsa enligt plan- och bygglagens 2 kap 6 §, med motiveringen att det handlar om ett överskridande med 1 dBA ekvivalent ljudnivå vid en våning med som mest två lägenheter som utgör en tillbyggnad på befintlig byggnad, samt att det inte får finnas fönster på den aktuella gaveln.

Detaljplanen reglerar att fönster inte får placeras på byggnadens kortsida samt att gård för gemensam utevistelse ska utformas på ett sådant sätt att gällande riktvärden för buller uppnås.

Vibrationer

Planområdet är beläget cirka 100 meter från närmsta järnvägsspår. Enligt SGU består jordartslagret inom och intill planområdet av älvsediment, grovsilt-finsand. I leriga jordar sprider sig vibrationerna längre än i sandiga jordar eller i berggrund.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. Bland annat ställs krav på utformning av trapphus, utrymningsvägar och utrymningsplatser. Inom planområdet möjliggörs flera olika funktioner och de brandtekniska kraven kommer variera beroende på verksamhetsklass. Detaljplanen bedöms utifrån kända förutsättningar ge möjlighet att utforma byggnader med sådant brandskydd att brandsäkerheten blir tillfredsställande.

Risk

Planområdet är beläget cirka 100 meter från närmsta järnvägsspår där det transporteras farligt gods. Enligt kommunens översiktsplan (2012) kan de flesta typer av markanvändning tillåtas utan särskilda analyser och åtgärder inom 70-150 meter från transportled för farligt gods. Undantaget är markanvändning som omfattar många eller utsatta personer, så som hotell och flerbostadshus.

I riskutredning som togs fram i samband med detaljplan för resecentrum (samråd) studeras individrisk med avseende på Värmlandsbanan, baserat på i rapporten identifierade olyckshändelser med respektive utan kvantifierade skyddsåtgärder. Med avstånd om 50 meter från spår och uppåt bedöms risknivån för individrisk ligga under den nivå som anses som låg och där behov av skyddsåtgärder inte anses föreligga (Cowi, 2018).

Luftkvalitet

Beräkningar av luftkvaliteten längs med Hamngatan (2018) visar att värdena ligger på 16,7 µg/m³ för PM10 och 24,9 µg/m³ för NO₂. Alla värden understiger miljökvalitetsnormen.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

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

Planområdet omfattar endast kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen kan medföra behov av ny fastighetsbildning då flera användningar möjliggörs inom detaljplanen, varför tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell.

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 bygglov. Kommunalavgifter, 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 anslutning till denna.

VSD- ledningar

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

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten inom planområdet.

Parkering

Fastighetens behov av parkering föreslås lösas genom långtidshyra/parkeringsköp inom grannfastighet. Frågan säkerställs i byggslovsskedet.

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

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 miljökvalitetsnormerna överskrids.

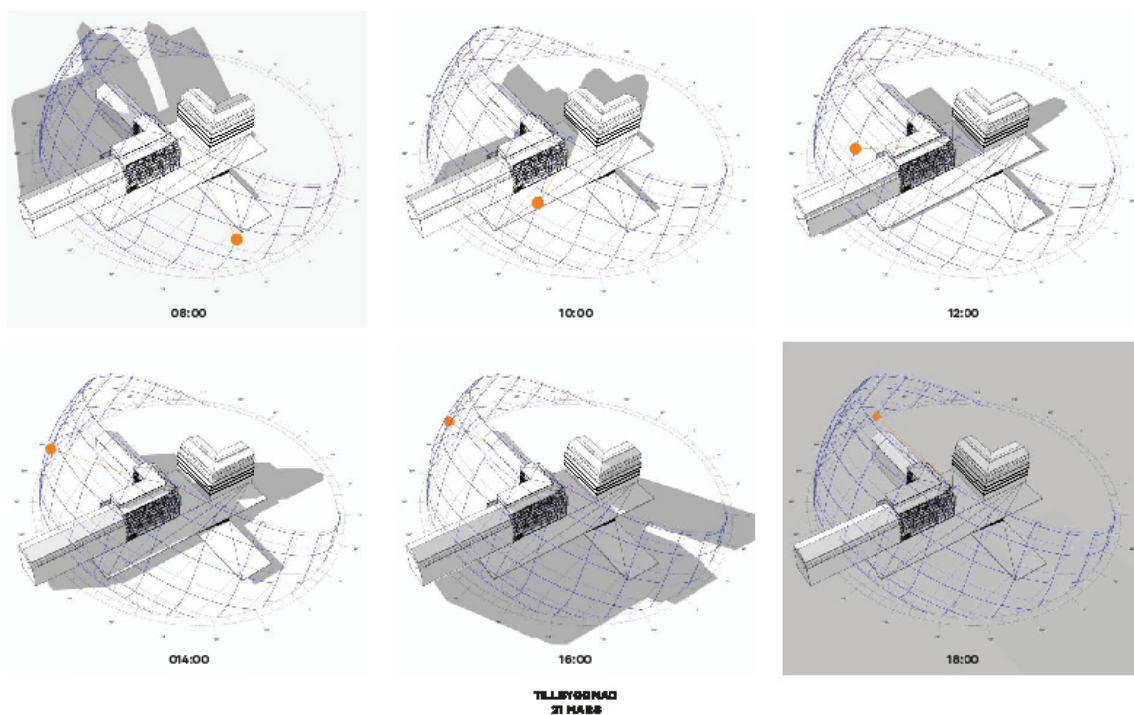
Översvämning

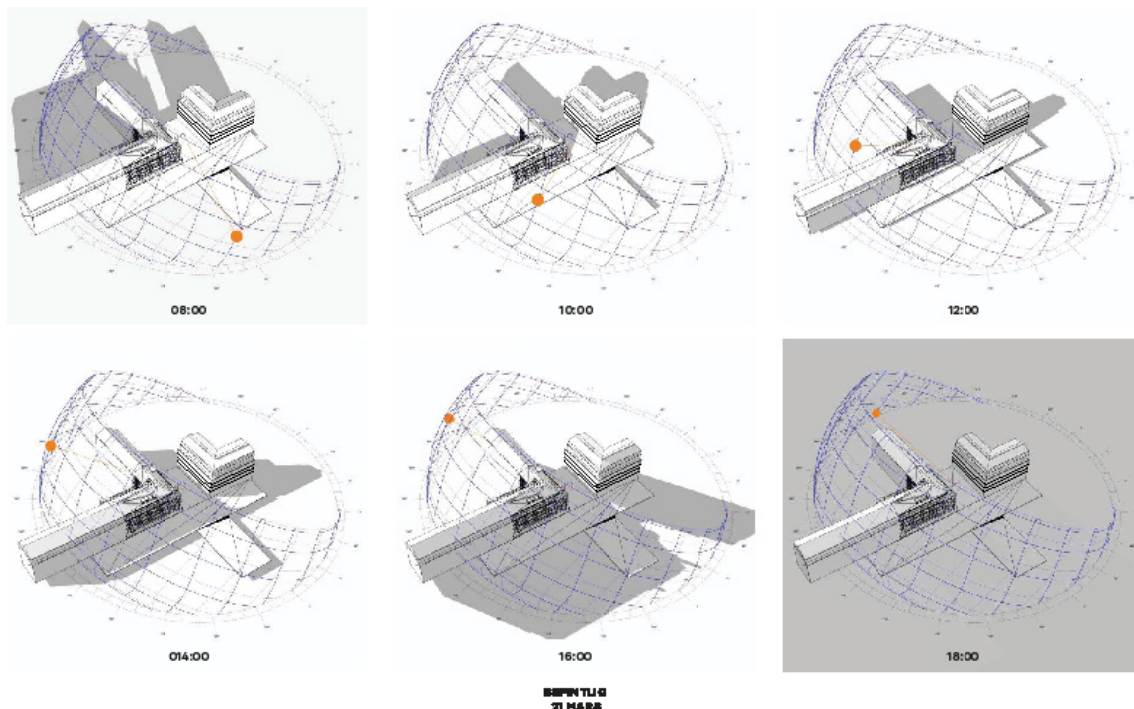
Planområdet omfattas inte av risk för översvämning (200-års nivå) från Vänern eller Klarälven. Marken kring kvarteret ligger på ca +48 och bedöms inte vara utsatt för risk för översvämning enligt de riktlinjer som finns i kommunens översvämningssprogram (beslutat 2018).

Ljuförhållanden

Planområdet ligger intill gator som är cirka 22 respektive 16 meter breda och omringliggande bebyggelse är mellan tre till sex våningar höga. Förutsättningarna för bra ljuförhållanden i bostäder samt på gård bedöms som goda.

En solstudie (Krook och Tjäder, 2020-09-24) har tagits fram för att bedöma hur detaljplane förslaget påverkar grannfastigheten mot norr, då den har bedömts som mest sannolik att påverkas negativt gällande skuggning. Studien har undersökt påverkan den 21 mars samt den 21 juni. Enligt studien påverkas endast grannfastigheten i norr mitt på dagen vid vårdagjämning (21:a mars) då de två nedre våningarna skuggas. I övrigt är fastigheten opåverkad enligt genomförd studie. Nedan visas utdrag ur solstudien, första bilden visar planförslagets påverkan och andra bilden (nästa sida) visar den befintliga byggnadens påverkan.





(Utdrag ur solstudie. Krook och Tjäder, 2020-09-24).

Sociala konsekvenser

Planområdets bottenvåning och plan ett har använts som butikslokal. I gällande detaljplan medges handel och bostäder. I planförslaget ställs krav på centrumändamål och/eller tillfällig användning i bottenvåning. I våningarna ovanför medges bostäder och centrumändamål, tillfällig användning och kontor. Planläggningen bedöms inte innebära att de sociala aspekterna påverkas negativt utan ger snarare möjlighet till en positiv utveckling genom exempelvis verksamhet som är öppen på kvällen.

Trygghet

Planområdet ligger centralt i Karlstad med närhet till cykelvägar, gångvägar samt kollektivtrafik. Intill planområdet finns service, kontor och bostäder vilket ger liv åt området såväl dagtid som kvällstid. Detaljplanen säkerställer levande bottenvåning genom centrumändamål och/eller tillfällig vistelse.

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. Busshålls-

platser, dagligvaruhandel, motionscentral 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.

Centrumverksamhet och/eller tillfällig vistelse i bottenvåning bidrar till trygghet och liv. Med en möjlighet att bredda verksamheten (från idag handel och bostäder) möjliggör ett mer levande kvarter med möjlighet till kvällsöppna verksamheter, vilket i sig skulle innebära en trygghet för närområdet.

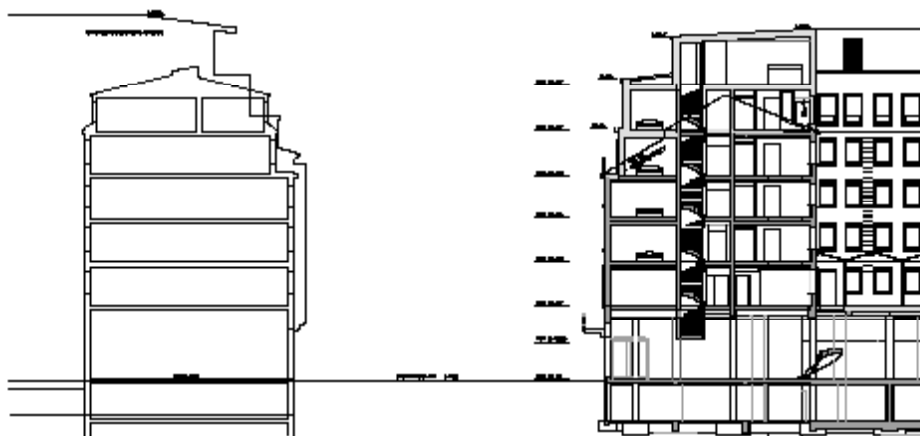
Stadsbild

Fastigheten Duvan 7 ingår i Tingvallastadens kvartersbebyggelse. I förtätningsanalys 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 att Tingvallastaden har en ganska jämn höjdskala, vilket skapar en sammanhållen struktur av värde för stadens karaktär.

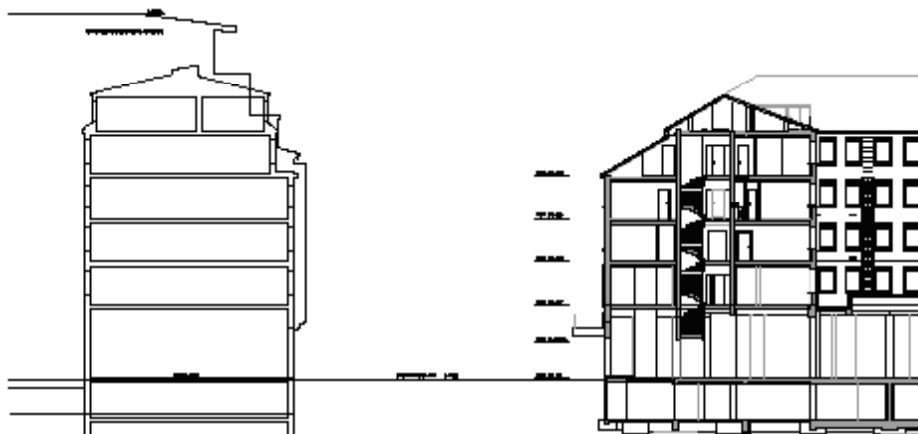
1940 fastställdes en stadsplan för Karlstad Centrum, där skalan tilläts gå upp till tre-fem våningar, denna skala speglar delar av centrum i dag och har på vissa ställen tillåtit gå upp ytterligare 1-2 våningar, vilket inte förtagit intrycket av jämnhet i kvartersstrukturen. I förtätningsanalysen beskrivs att ”Den jämna höjdskalen i kombination med den slutna kvartersbebyggelsen är typisk för rutnätsstaden och en av innerstadens kvaliteter. Påbyggnader av hus inom rutnätsstaden 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).

På byggnaderna längs med Drottninggatan (mellan Östra torggatan och Järnväggsgatan) följs i stort sett en takfotshöjd, däremot skiljer sig takutformningar åt. På flertalet byggnader längs med gatan följs takfoten av ett indrag och sedan påbyggnad. Byggnadernasnockhöjd varierar, bara runt Soltorget skiljer sig byggnadernasnockhöjd mellan cirka +66 och +74 meter.

Duvan 7 utgör idag en byggnad med fem våningar. I planförslaget sätts ett rivningsförbud från våning 1 till och med våning 4. Detaljplanen medger byggnadshöjd och nockhöjd motsvarande 6 våningar samt teknikutrymme (ej vid bostäder). Högsta nockhöjd är satt till +73 vilket är högre men även lägre än andra byggnader runt Soltorget. I övrigt bedöms de tillåtna höjderna samt indrag från fasad inte avvika från närliggande bebyggelse. Planförslaget bedöms följa riktlinjer i stadsdelsvisionen samt förtätningsanalysen som hänvisas till ovan och bedöms inte påverka stadsbilden negativt.



Sektion 1 visar en jämförelse av planförslagets höjd med närliggande fastigheter norr om planområdet (Krook och Tjäder).



Sektion 2 visar en jämförelse av befintlig byggnads höjd med närliggande fastigheter norr om planområdet (Krook och Tjäder).

Kulturmiljövärden

Detaljplanen reglerar rivningsförbud för del av den befintliga byggnaden (våning 1 upp till och med våning 4), skyddar exteriöra värden och karaktärsdrag på plan 1-4 samt interiöra värden i byggnadens trapphus genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Samtidigt tillåts byggnadens ursprungliga volym förändras genom att befintligt tak samt indragen takvåning mot Västra Torggatan ersätts av en ny påbyggnad. Påbyggnadens utseende regleras genom utformningsbestämmelse gällande fönstersättning, indrag i fasaden samt materialval.

Sammantaget bedöms kulturmiljövärdena påverkas både positivt (genom skydd i detaljplan) och negativt (genom att möjliggöra förändrad volym och ny påbyggnad).

Utöver det som beskrivs ovan tillåter planförslaget (men detta skulle kunna vara möjligt också utifrån nuvarande förutsättningar):

- + Tidigare utfört förvanskande skärmtak som täcker över skyltfönstrens och entréernas ursprungliga överljusfönster kan avlägsnas och fasaden återställas.
- Den murade skorsten som kröner byggnadens framträdande hörnparti tillåts rivas.
- Ursprungliga och värdebärande detaljer i butikslokalen tillåts avlägsnas (såsom glasbetongtak, entresolplan och trappa mellan de tidigare butiksplanen).

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för kommunens ekonomi.



KARLSTADS KOMMUN

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