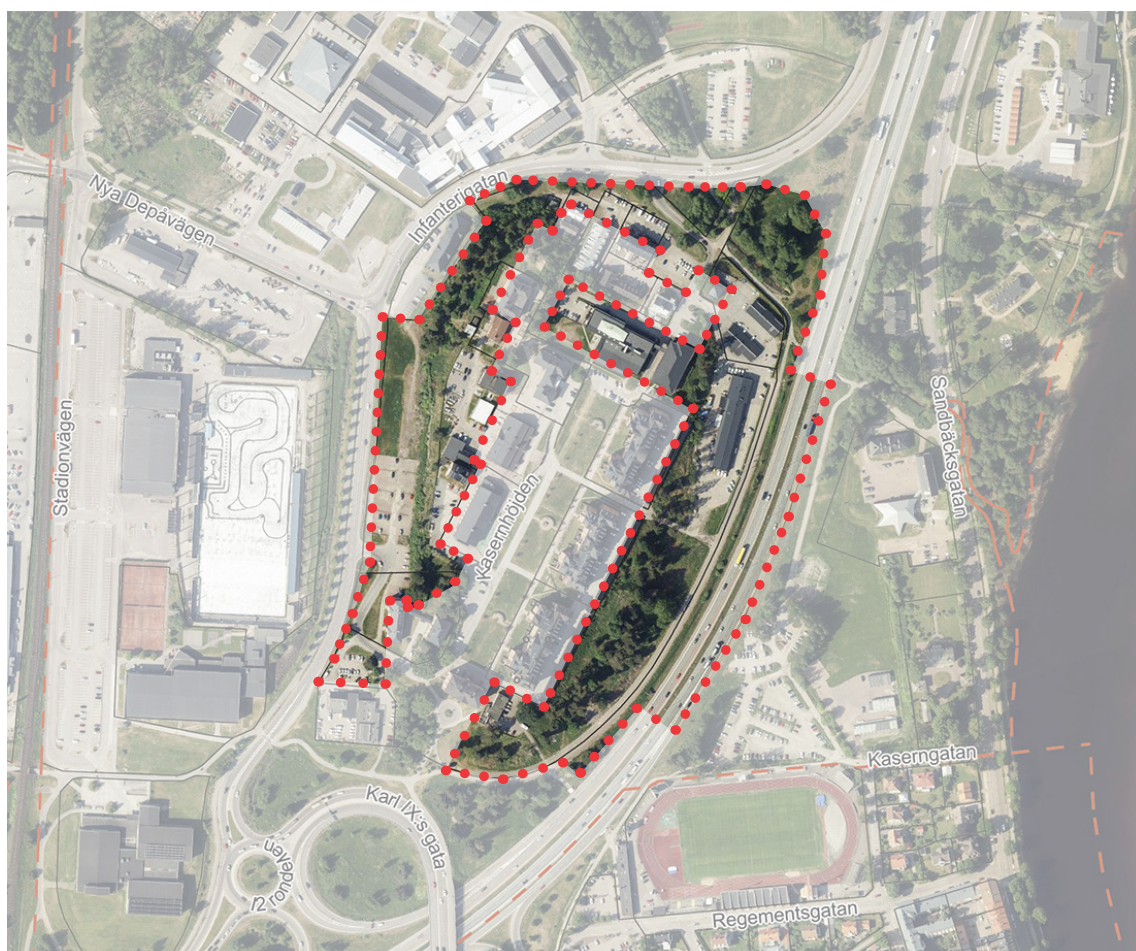




KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV KASERNHÖJDEN

inom Sandbäcken,
Karlstads kommun, Värmlands län



2020-10-01
Antagen av SBN: 2020-10-21 § 197
Laga kraft: 2020-11-17

1780K-32-P2020/16
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2015-172

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 samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd genomfördes mellan 18 september och 23 oktober 2019.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset samt i Karlstadsrummet i bibliotekshuset. Planförslaget var utställt för granskning mellan 19 maj och 9 juni 2020.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2020.

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

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

Handläggare:

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

I arbetsgruppen har det ingått representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen samt Miljöförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	6
Övriga program och policys	6
Gällande detaljplan	6
Planprogram 2010	6
Beslut om planläggning	6
Behovsbedömning	7

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.	7
--------------------------------------	---

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	8
Bebyggelse	8
Kulturarhistoriska värden	28
Natur/Grönytor och växtlighet	29
Offentlig och kommersiell service	31
Gator och trafik	31
Geotekniska förhållanden och radon	34
Störningar, hälsa och säkerhet	35

Genomförande

Organisatoriska frågor	40
Fastighetsrättsliga åtgärder	40
Ekonomiska frågor	42
Tekniska åtgärder	42

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	44
Sociala konsekvenser	45
Ekonomiska konsekvenser	45

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

Kasernhöjden har sedan Försvarmakten lämnat området utvecklats till en öppen stadsdel med bostäder och verksamheter. Utvecklingen har framförallt skett genom upprustning och omställning av befintliga, till stora delar kulturhistoriskt intressanta, byggnader som tillhört den tidigare militära verksamheten.

Kasernhöjden fastighets AB har begärt planbesked för att utveckla området ytterligare. Företaget vill tillföra både nya bostäder och andra verksamheter såsom kontor, kommersiell service och utökade skollokaler. Ett övergripande planprogram från 2010 finns för området.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för en fortsatt bebyggelseutveckling av Kasernhöjden. Områdets transformering till en öppen stadsdel, integrerad med övriga Karlstad och med ett blandat innehåll ska fortsätta. Ny bebyggelse ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet och på så sätt relatera till befintlig, kulturhistoriskt intressant, bebyggelse.

Befintlig bebyggelse med kulturhistoriskt värde som tidigare saknar detaljplan ska ges skyddsbestämmelser.

Huvuddrag

Kasernhöjden är idag en relativt sluten enklav, delvis avskuren mot övriga staden genom trafikområden. Områdets nuvarande entréer verkar därför i ett otydligt sammanhang. Tillskotten och utvecklingen av Kasernhöjden ska bidra till att tydliggöra områdets entréer och på så sätt binda samman området med övriga staden. Ambitionen är att vidareutvecklingen av Kasernhöjden ska bidra till en ökad tillgänglighet och öppenhet med övriga staden. Ny bebyggelse ska tydligt knytas till Kasernhöjden och bidra till att stärka dess identitet och vidareutveckla det unika för platsen och läget.

Kasernhöjdens två in- och utfarter mot Infanterigatan omarbetas i planförslaget. Den norra rätas ut mer rakt mot Norra fältet närmare dess historiska sträckning. In- och utfarten i sydväst föreslås flyttas söderut för att möjliggöra en effektivare markanvändning i anslutning till infarten.

Detaljplanen föreslår ett antal nya byggnader inom Kasernhöjden. I väster föreslås tre bostadskvarter mot Infanterigatan. I öster föreslås små kontorsvillor som varsamt placeras in i naturmarken ner mot E18. I norra delen av Kasernhöjden, intill norra fältet, föreslås ett parkeringshus, en tre våningar hög till Norra torget kompletterande byggnad, ett kontorshus intill Infanterigatan samt ett mycket högt hus vid skärningen mellan Kasernhöjdens och Norra fältets entréer. Utöver ovanstående projekt ger planen möjlighet att bygga på de befintliga byggnaderna; den f.d. matsalen, den f.d. officersmatsalen samt en låg personal och verkstadsbyggnad i väster.

Befintliga byggnader bekräftas med byggrätt i detaljplanen. Skyddsbestämmelser föreslås för den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen som omfattas av planen.

Markanvändning föreslås bli i huvudsak bostäder och kontor men även centrum, skola, parkering, tillfällig vistelse, verksamheter och viss handel medges. Handel begränsas inom planområdet med syfte att i huvudsak ge möjlighet till servicefunktioner kopplat till stadsdelen. Planområdet består i huvudsak av kvartersmark men en mindre del utgör befintlig gång- och cykelbana, Infanterigatan samt parkmark som planläggs som allmän plats GC-VÄG, GATA respektive PARK. Planen omfattar också en del av E18 i syfte släcka ut en del av den gamla planen. Likt gällande plan innehåller planen möjlighet till en gång- och cykelbro över E18.

Planen möjliggör ungefär 250 lägenheter, ca 20 000 kvadratmeter kontor och ca 4000 kvadratmeter servicefunktioner.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Utredningar

- Kulturmiljöutredning, Värmlands museum 2011-04-12
- Antikvarisk konsekvensanalys, Värmlands museum 2020-04-22
- Trafikbulerutredning, Sweco 2019-08-30 rev 2020-04-28
- Risk PM rörande farligt gods vid Kasernhöjden, Sweco 2020-03-05
- Påverkansbedömning reliktböck, Sweco 2018-08-15
- Geoteknisk undersökning, Sweco 2020-03-17
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco (reviderad) 2020-09-09
- Flyghinderanalys LFV 2019-11-28
- Luftutredning, Sandbäcken. Sweco 2019-02-15

Plandata

Planområdet ligger ca 1 km nordväst om Karlstads centrum. Området omges av E18, Infanterigatan och Norra fältet. Det aktuella planområdet är knappt 9 hektar stort.

Planen består till största delen av fastigheten Karlstad Regimentet 1 men även hela eller delar av fastigheterna Karlstad Regimentet 3, 5, 9, 10, 11, 13, 15 och 18 ingår. Delar av den kommunala fastigheten Karlstad Sandbäcken 1:1 ingår också i detaljplaneområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2012. Kasernhöjden anges som förtätningsområde, där förädling och förtätning av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta.

Övriga program

Området ingår i ett kulturhistoriskt värdefullt område och många av byggnader har bedömts aningen ha ett visst eller ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Gällande detaljplan

Området omfattas huvudsakligen av detaljplan för Kasernhöjden P2001/04 som anger användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde, bostäder, handel, kontor, kultur mm. Vissa delar av området saknar detaljplan då de undantogs ur det ursprungliga förslaget till detaljplan innan antagandet av planen.

Planprogram 2010

Planområdet behandlas i ett övergripande planprogram från 2010: Planprogram för området mellan S:a Råtorp-Klaramotet. I programmet är Kasernhöjdens utvecklingsinriktning en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter. Påverkande faktorer som uppmärksammats är framförallt kulturmiljö, buller samt farligt gods på E18.

Idéerna i planprogrammet handlade i stort om att:

- Förstärka och definiera gaturummet mot Infanterigatan genom tillkomst av nya byggnader
- Komplettera den nedre, låga kransen av byggnader i Kasernhöjdens östra utkant och markera Kasernhöjdens historiska uppfart.
- Genom en ny eller förstärkt fondbyggnad markera Kaserngårdens rumsbildning i norr samt nya tillägg skulle kunna förstärka gårdens västra vägg. I övrigt bevaras kaserngårdens karaktäristiska gårdsbildning.
- Tallar i slutningen mot E18 föreslås sparas

I planprogrammet föreslås även att ett högt hus skulle kunna tillföras Kasernhöjden. Kasernhöjden har i planprogrammet ansetts kunna förstärkas med ett högt hus i och med att det ligger på en kulle. De kulturhistoriska värdena inom området medför dock att placeringen av ett högt hus måste ske med stor hänsyn till omgivningen och de befintliga byggnaderna. Programmet föreslår att lämpligaste placeringen av ett högt hus i syfte att förstärka identiteten torde vara i anslutning till Kaserngårdens norra sida. En byggnad som inte klarar av uppgiften som fondbyggnad, den kanske är för låg, för hög eller har olämplig form, skulle istället kunna placeras i kaserngårdens nordvästra hörn.

Det nämns också att en fortsatt exploatering av området ställer krav på bättre gång- och cykelvägförbindelser mellan Kasernhöjden och Tingvallastaden.

Beslut om planläggning

Kasernhöjden fastighets AB har begärt planbesked (2008-08-12) för att möjliggöra fortsatt utveckling av området runt Kasernhöjden. Stadsbyggnadsnämnden gav 2008-10-15 § 18 stadsbyggnadsförvaltningen bland annat i uppdrag att upprätta detaljplan för Kasernhöjden. I beslutet framgår att Stadsbyggnadsnämnden inte vill planlägga området för skolverksamhet. I beslutet finns också uppdrag att uppdatera och komplettera programmet för Norra Fältet mm så att det även omfattar Kasernhöjden och dess kopplingar till övriga staden. Programmet togs fram och godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2010-10-22 § 8.

Från den 2 januari 2015 trädde nya regler i plan- och bygglagen i kraft. Förändringarna innebar en helt ny planprocess som skiljer i förfarande gentemot den äldre lagstiftningen. Nya regler började också gälla för trafikbuller och hur det ska hanteras. Med anledning av detta gav stadsbyggnadsnämnden, 2015-06-17 §18, nya planuppdrag till ett antal detaljplaner där det planarbetet inte påbörjats ännu. Syftet var att kunna förenkla processen enligt ny lagstiftning och att kunna tillämpa de nya bullerreglerna (Förordning SFS 2015:216) för dessa detaljplaner. Aktuell detaljplan berördes av det samlade beslutet. Detaljplanen för Kasernhöjden beslutades handläggas med standardförfarande.

Behovsbedömning

I samband med programarbetet 2010 gjordes en behovsbedömning för hela programområdet. Ställningstagandet var att konsekvenserna av ett genomförande av planprogrammet inte riskerade innebära betydande miljöpåverkan. Samråd av behovsbedömningen skedde med Länsstyrelsen 2009-12-03 som delade kommunens bedömning.

En mer specifik behovsbedömning gjordes sedan för det aktuella planområdet, Kasernhöjden, efter uppstarten av detta planarbete. Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen samråddes med Länsstyrelsen 2011-01-27 som delade kommunens bedömning.

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
- kulturmiljö
- stadsbild
- riskanalys avseende farligt gods

Planuppdraget för Kasernhöjden beslutades (planarbetet påbörjades) före 1 januari 2018 vilket innebär att en så kallad undersökning enligt 6 kapitlet Miljöbalken inte ska upprättas eller beslutas för detaljplanen.

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.

Planområdet gränsar till E18 som är av riksintresse. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse negativt.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Detaljplanen bedöms inte påverka dessa områden.

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

Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljökvalitetsnormer. Luftkvaliten och vattenkvalitet belyses längre fram i planbeskrivningen.

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

Det finns inget skydd enligt 7 kap MB inom planområdet.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Kasernhöjden har sedan Försvarmakten lämnat området utvecklats till en öppen stadsdel innehållande en blandning av bostäder och verksamheter. På Kasernhöjden finns utöver bostäder idag vårdcentral, förskola, grundskola, gymnasium, vandrarhem, bageri liksom mindre handels-, kontors- och hantverkslokaler. Utvecklingen har framförallt skett genom upprustning och omställning av befintliga, till stora delar kulturhistoriskt intressanta, byggnader som tillhört den tidigare militära verksamheten.

Planförslag

Markanvändning föreslås bli i huvudsak bostäder och kontor men även centrum, skola, parkering, tillfällig vistelse, verksamheter och handel medges. Handel begränsas inom planområdet med syfte att undvika storskalig handelsverksamhet inom området. Planområdet består i huvudsak av kvartermark men en mindre del utgörs allmän plats (gång- och cykelbana, parkmark, gata och väg).

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns 10 befintliga byggnader. Mot öster, längs med E18, ligger tre förrådsbyggnader (nr 1 på kartan nedan). De hade tidigare faluröd träpanel men är idag klädda med en gråmålad träpanel och försedda med nya fönster och portar. Byggnaderna ligger på prickmark i gällande plan och planerades tidigare att rivas.

I norra änden av kaserngården ingår två befintliga byggnader inom planområdet. Den ena är matsalen från 1968 (nr 2 på kartan nedan). Den är uppförd i souterräng, har platt tak och är klädd med träpanel och vitt tegel. Fönstren utgörs av långa fönsterband. Intill matsalen ligger den fd officersmatsalen i rött tegel (nr 3 på kartan). Det är en kubisk byggnad med platt tak med kraftigt utskjutande takfot. De två våningarna markeras med två fönsterband. Båda byggnaderna är förbundna med varandra genom en glasad gång som går över vägen upp till regementsplanen.

Uppå Kasernhöjden, i anslutning mot slänten i väster, ligger fem befintliga byggnader som i dagsläget inte omfattas av detaljplan (4, 5, 6, 7 och 8 på kartan). Den putsade tillbyggnaden till sjukhuset, troligen tillkommen på 1900-talets mitt, planläggs (nr 4 på kartan här intill). Den gamla värmecentralen (numera kontor) liksom intilliggande personal- och verkstadsbyggnad ingår (nr 5

och 6 på kartan intill). Undercentral för värme (nr 7 på kartan intill) som används för verkstad/förråd idag. I samma område finns också en före detta bastu (nr 8 på kartan intill) som inretts som bostad.

Stora delar av Kasernhöjdens befintliga bebyggelse planläggs inte i den här detaljplanen utan omfattas av gällande plan från 2001. En stor del av bebyggelsen omfattas av skyddsbestämmelser ur kulturmiljöaspekt. Miljön och byggnaderna har kulturhistoriska värden som behöver beaktas vid nya tillskott i dess anslutning. Byggnaderna på Kasernhöjden, som till övervägande del är uppförda under 1900-talets första kvartal, domineras av de tre stora kasernerna. De är uppförda i fyra våningar på naturstenssocklar. Byggnadskropparna är rektangulära med utskjutande hörnpartier och fasaderna är utförda av rött mönstermurat tegel med gula slätputsade dekorativa partier som horisontella våningsavskiljande band och som markeringar över vissa fönster. Även den profilerade takfoten är slätputsad. Taken är valmade och lagda med falsad svart plåt. På taken finns tornliknande avslut och senare tillkomna takfönster. Svarta balkonger har också tillkommit i samband med ombyggnation till bostäder. Fönstren är vitmålade och småspröjsade. De tre kasernbyggnaderna ligger med lite distans från varandra och mellan två av dem låg tidigare en ingång från staden till regementsplanen. För områdets kulturhistoriska värden finns djupare beskrivning nedan (under Kulturhistoriska värden) liksom i den kulturmiljöutredning som tagits fram för området (Värmlands museum 2011).



Befintliga byggnader som planläggs i den aktuella detaljplanen:



Mot öster, längs med E18, ligger tre förrådsbyggnader. De hade tidigare saluröd träpanel men är idag klädda med en gråmålad träpanel och försedda med nya fönster och portar.



I Kaserngårdens norra ände ligger matsalen från 1968.



Den f.d. officersmatsalen i rött tegel.



Tillbyggnaden till sjukhuset i puts (till vänster i bild) troligen tillkommen på 1900-talets mitt, planläggs i den aktuella detaljplanen. Foto: Värmlands museum.



Den f.d. värmecentralen som byggts om- och till och inretts som kontor.



Personal och verkstadsbyggnad.



Undercentral värme som används till verkstad idag.



Före detta bastu som inretts till bostäder.

Exempel på befintlig anslutande bebyggelse inom Kasernhöjden som redan är planlagd och som inte ingår i aktuell detaljplan:



Kanslibyggnaden dominerar den södra delen av Kasernhöjden.



Monumentala kasernbyggnader från öster (ovan) och mot kaserngården (till höger). Foto: Värmlands museum.





Gamla gymnastiksalen.



Gamla matsalen.



Byggnad hitflyttad från Trossnäs. Använd som officerspaviljong och matsal.



Ekonomi- och förrådsbyggnader på Kasernhöjdens norra sluttning, det s.k. Norra torget.



Rött mönstermurat tegel, gula slätputsade dekorativa partier, slätputsad profilerad takföt, valmade tak, falsad svart plåt på tak vitmålade och småspröjsade fönster är några av kasernernas karaktäristiska drag. Foto: Värmlands museum.

Planförslag - Bebyggelse

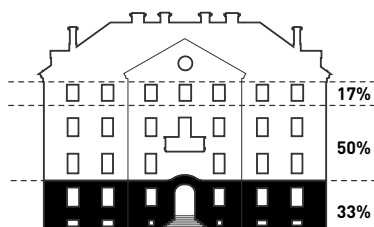
Övergripande

Detaljplanen föreslår ett antal nya byggrätter inom Kasernhöjden. Kasernhöjden är en sluten enklav på grund av sin historiska användning. Dess sammanhang har till delar skurits av i och med byggandet av E18, Infanterigatan liksom Klaramotets utbredning framför Kanslihuset. De entréer som används för att nå området verkar därför i ett otydligt sammanhang, något som skulle kunna förbättras i linje med områdets nuvarande användning som del i en öppen stad med både bostäder och verksamheter. Ambitionen är att Kasernhöjdens vidareutveckling fortsatt ska bidra till en ökad tillgänglighet och öppenhet med övriga staden.

Befintliga byggnader bekräftas med byggrätt i detaljplanen. Byggnader med kulturhistoriskt värde ges skyddsbestämmelser.

Genomgående för alla nya delprojekt inom området är att de strävar efter att bygga vidare på den rika militärhistoria som finns på Kasernhöjden. Detta ska inte ske genom efterbildande gestaltning utan snarare genom en modern tolkning som skapar en ny årsring i samspel med befintlig bebyggelse drygt 100 år efter Kasernhöjdens etablering. Ny bebyggelse ska tydligt knytas till Kasernhöjden och bidra till att stärka dess identitet och vidareutveckla det unika för platsen och läget. För utformning av nya byggnader inom området har en historiskt verktygslåda formulerats nedan. Verktygslådan tjänar som inspiration men också som ramar för att skapa ett släktskap mellan äldre och ny bebyggelse.

Den historiska verktygslådan - Utopia arkitekter



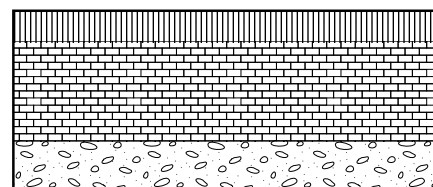
TYDLIG BAS **- 1/3-del möter mark**

De gamla Kasernbyggnaderna vilar alla på en tydlig bas som utgör ungefär en tredjedel av husens volym. Ovanpå detta vilar en större midja och ett avslut som skapar en tydlig rytm inom området. Skiftet består inte av olika material utan snarare av olika detaljeringsgrad och avslut omkring fönsterpartier och öppningar i fasaden. För att bibehålla småskaligheten inom nya tillägg bör därför basen hanteras med omsorg.



KONSTRUKTION **- Konstruktionsprincip synlig i fasad**

I hus vars funktion är underordnad Kasern- och administrationsbyggnaderna såsom tidigare förråd, idrotts-, och matsal är ofta konstruktionen ett tydligt och strukturerande element för fasaden. Konstruktionen framstår som ett hierarkiskt och styrande element i vilken fasadens övriga öppningar tydligt underordnar sig.



FÅTAL MATERIAL **- Enkelhet och realism**

Byggnaderna på Kasernhöjden består av ett fåtal material såsom tegel, svartmålad plåt, faluröd träpanel och natursten. Detta ger en stramhet och enkelhet som smälter väl samman med den militära verksamheten. Även om nya tillägg ska framhäva en ny årsring på Kasernhöjden bör enkelheten och återhållsamheten i materialval återspeglas.



Illustrationsplan där delprojekten i området ringats in. Plangräns markerad med svart streckad linje.

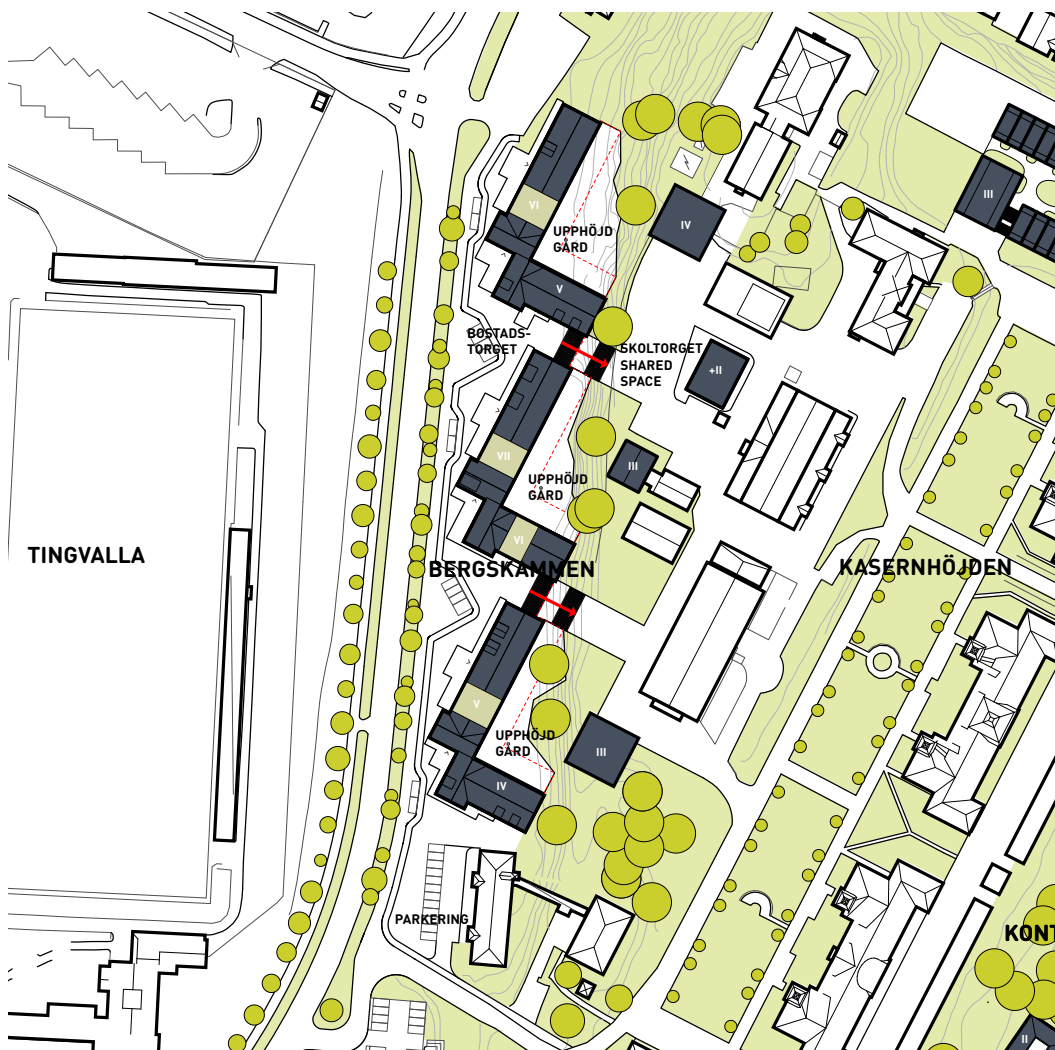
Bild: Utopia arkitekter.

Nedan beskrivs de olika delprojekt som denna detaljplan möjliggör.

Bergskammen

På Kasernhöjdens västra sluttning mot Infanterigatan föreslås tre nya bostadskvarter. De tre kvarteren har i storlek såväl som placering relaterats mot Kasernhöjdens rationella plan och de nya kvarteren bildar därmed en förlängning av kasernerna västerut. Kasernhöjdens tidigare centralaxel som förband Kasernhöjden med Klarälven och Karlstads centrum kapades av i samband med utvecklingen av E18. Denna centralaxel utnyttjas återigen och skapar en ny koppling över Kaserngården ned mot Infanterigatan och Våxnäs. Området runt Bergskammen har goda solförhållanden och vidsträckt utsikt mot sydväst som kvarteren ska dra nytta av.

Infanterigatan har relativt hög trafikmängd liksom uttryckningstrafik och därmed föreslås kvarteren formas så att trafikbuller från Infanterigatan kan skärmas och att ljuddämpade gårdar kan skapas. Bestämmelse m1 säkerställt att ljuddämpade sidor skapas innanför de L-formade byggnaderna. Gårdarna anpassas på kvarterens insida efter bergets och landskapets form. Mot Infanterigatan har kvarteren dragits tillbaka för att möjliggöra trygga och lummiga entrézoner för boende och besökare med lite större avstånd från trafiken på Infanterigatan. En av platsens utmaningar är också att bygga i den branta terrängen. De L-formade kvarteren relaterar med entréer både mot den lägre nivån vid Infanterigatan liksom mot den högre nivån mot kaserngården. I mellanrummen mellan kvarteren ska passager skapas, trappor kommer att behövas och föreskrivs (**trappa** på plankartan) i anslutning mot Kasernhöjdens tidigare centralaxel, för att binda samman gatunivån vid Infanterigatan med Kasernhöjdens gårdsnivå.



Illustrationsplan för delprojekt Bergskammen. Bild: Utopia arkitekter.



Kvarterens volymer underordnar sig den existerande bebyggelsen och föreslås i mellan 4 och 7 våningar (regleras med byggnadshöjd ochnockhöjd på plankartan). Byggrätterna ger viss flexibilitet i utformningen och regleras även med största tillåtna bruttoarea. Bruttoarean är satt så att högsta byggnadshöjd inte kan hållas för hela byggrätten utan en variation i byggnadshöjder kommer bli aktuell. Parkering inordnat i garage under byggnader eller under gården ska inte räknas med i bruttoarean.

De L-formade kvarteren mot Infanterigatan kompletteras med byggrätter på den högre nivån, på samma nivå som kaserngårdens marknivå. Dessa kompletterar befintlig bebyggelse och skapar tillsammans med de tillkommande kvarteren mot Infanterigatan tydligare gårdsrum. Dessa byggrätter tillåts uppföras i tre respektive fyra våningar och regleras med byggnadshöjd ochnockhöjd då de avvägs mot befintlig kulturhistoriskt bebyggelse intill.

Bebyggelsen inom Bergskammen omfattas av utformningsbestämmelse som syftar till att få bebyggelsen väl utformad i relation till den intilliggande kulturhistoriskt bebyggelsen. Bestämmelsen f2 innebär att bebyggelsen ska utföras med en variation av trä, tegel och plåt.

Utopia arkitekter om utformning av bebyggelsen inom "Bergskammen":

För att inte konkurrera med Kaserubyggnadernas monumentalitet och pampighet föreslås de nya bostadshusen utformas som enkla, men ändå stilfulla och eleganta bostadsbaracker. Relationen till kasernerna sker genom ett ärligt materialval, symmetri, synliga konstruktionsprinciper samt ett tydligt gavelmotiv. Bostadsbarackerna kan delas upp i "tre smaker" som placeras ut och kombineras i olika variationer inom de tre kvarteren.

Nedan bilder och beskrivning av gestaltningsidéerna:



FÄRTLÄNGAN - Horisontala band

Fältlängan har ett tydligt släktskap till Hemvärnsgården såväl i kulör som enkelhet. Fältlängan består av horisontala band som skapar variation över en stram och enkel fönstersättning. Indragna balkonger som helt eller delvis kan gläsa in hjälper att uppfylla bullerkrav och skapa attraktiva rum mot sydväst. På taket tillgängliggörs en gemensam terrass för de boende.

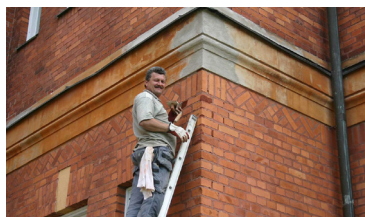


RÖDA TRÄBYGGNADER - En släkting till Hemvärnsgården

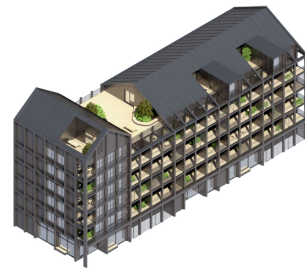


LERKLUMPEN - En tegelsten i landskapet

Lerklumpen tillför enkelhet och lugn inom kvarteren. Lerklumpen är alltid en del av det omgärdande tegellandskapet och växer samman med trappor och passager upp mot Kasernhöjden. Franska balkonger och håltagning för fönster varierar över fasadytan för att skapa en modern variation och identitet i ett annars traditionellt bostadshus.



TEGEL OCH SMIDESDETALJER - En fortsättning av Kasernhöjden



FACKVERKSHYLLAN - Ett bullerskyddande grid

Fackverkshyllan består av en enkel volym som är klädd i ett bullerdämpande balkonggrid. Balkongerna ger skydd mot den bakomliggande fasaden och maximerar uppehållsytorna mot sydväst. Inom gridet skapas en enkel variation genom inglasade partier, spaljeer för växtlighet, förvaring samt öppna balkongdelar.



DET MÖRKA TAKLANDSKAPET - Auktoritet och värme

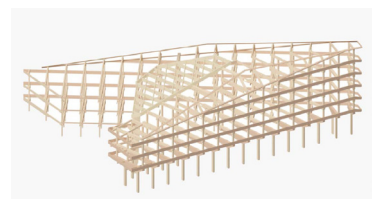
Norra torget - Kontorsbyggnad intill Infanterigatan

I nordvästra delen av planområdet föreslås en ny kontorsbyggnad inkilad i terrängen, från Infanterigatan upp till Kasernhöjdens högsta marknivå. Byggnadens totalhöjd och byggnadshöjd regleras på plankartan. Höjden har avvägts så att den uppe på Kasernhöjden relaterar till f.d. sjukhuset. Byggnaden angörs mot öster via en ny angöringsgata mot Norra torget.

Utformningsförslaget nedan har tagits fram med stöd av "den historiska verktygslådan" som beskrivits på sidan 13. Bebyggelsen utförs med en tydlig bas, en konstruktionsprincip som görs läsbar i fasaden samt ett fåtal material. Byggnaden omfattas liksom av projektet Bergskammen intill av utformningsbestämmelsen f_3 för att bidra till ett släktskap på Kasernhöjdens västra sida.



*Illustrationer (ovan) samt inspirationsbilder (nedan) för utformningen av kontorsbyggnad intill Infanterigatan. Bilder: Utopia
Övre vänstra hörnet: Flygvy från nordväst. Övre högra hörnet: Gatuvy från Infanterigatan söderifrån.
Nedre vänstra hörnet: Gatuvy från Infanterigatan norrifrån. Nedre högra hörnet: Vy uppifrån Kasernhöjden.*

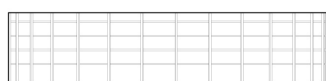


Norra torget - Parkeringshus med möjlighet till kontor och begränsad handel

Stora delar av Kasernhöjdens parkeringsbehov föreslås lösas i ett nytt parkeringshus intill områdets in- och utfart från norr. Placeringen gör att parkering och biltrafik inom Kasernhöjden kan undvikas i stor utsträckning. Placeringen är föreslagen mellan Infanterigatan och E18 på en idag kommunalägd, gräsbeväxt, markyta. En rund byggnad föreslås med en högsta nockhöjd ca 15 meter över befintlig mark (+63 meter över nollplanet). Handel, begränsat till 500 kvadratmeter, medges inom byggrätten.

Utformningsförslaget nedan har tagits fram med stöd av ”den historiska verktygslådan” som beskrivs på sidan 13. Bebyggelsen utförs med en tydlig bas, en konstruktionsprincip som görs läsbar i fasaden samt med ett fåtal material. Inspiration till utformningen nedan har också hämtats ur gradbeteckningar som abstraherats i fasaden. Byggnaden omfattas av utformningsbestämmelse (f7) som syftar till att nå en omsorgsfull gestaltning i ett exponerat läge.

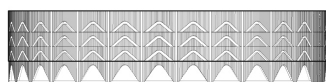
Parkeringshus - uppbyggnad



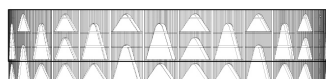
Enkel grundstruktur



Tydlig bas



Gradbeteckningar



Variation och abstraktion

Refenser - material

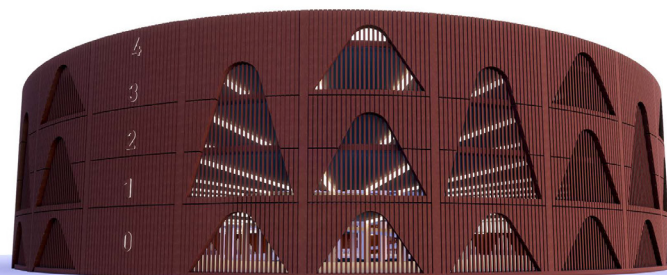
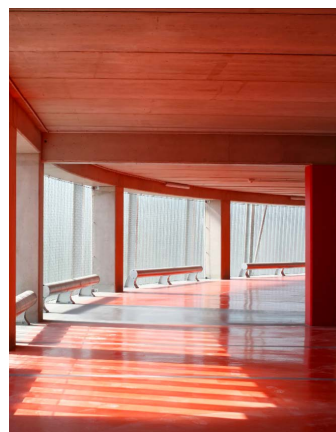


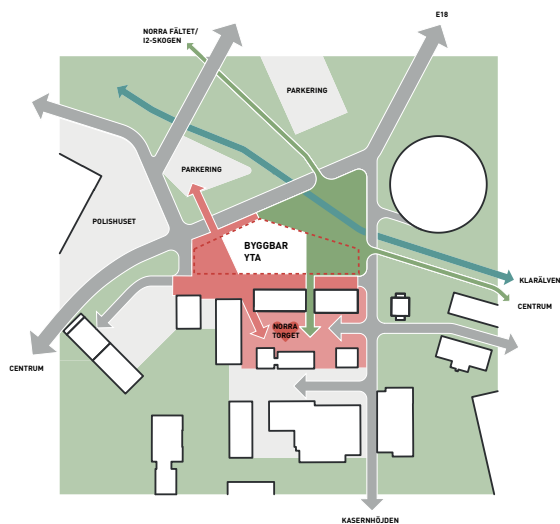
Illustration av föreslagna, möjliga, utformningar av parkeringshus. Bilder: Utopia arkitekter.

Norra tornet - höghus vid Kasernhöjdens norra entré

Vid Kasernhöjdens norra entré mot norra fältet föreslår detaljplanen ett nytt höghus, nedan kallat Norra tornet. När angöringsgatan mot Infanterigatan rätas ut kan den mark som idag används som infart bebyggas. Tornet markerar entrén till Kasernhöjden men också till centrala Karlstad från norr/öster och exponeras mot E18. Norra tornet ligger i skärningspunkten mellan Kasernhöjden och Norra fältet/I2-skogen där stadsbebyggelse kan sägas övergå i I2-områdets naturområden och tornet möter på så sätt det stora landskapsrummet norrut. Tornet har fått en placering nedanför Kasernhöjden så att kasernbyggnaderna i sig även fortsatt ska dominera själva höjden.

Byggnaden och dess närmiljö föreslås ges en utformning som i så stor utsträckning som möjligt ska försöka ta upp riktningar och stråk mellan Norra fältet/Infanterigatan och Kasernhöjden. Siktlinjer in till Norra torget ska bevaras och förstärkas så mycket som möjligt vid byggnadens utbredning och nya och befintliga gångstråk och passager ska anläggas/förstärkas runt och förbi Norra tornet in mot Norra torget.

Intill Norra tornet ligger naturstråket kring Sandbäcken. Byggnaden föreslås begränsas så att naturområdet kan breddas intill byggnaden så att en liten park kan skapas intill bebyggelsen i vilken Sandbäcken ska lyftas fram som kvalitet. Parken blir en liten grön plats i direkt anslutning till det i övrigt hårdgjorda torget.



Illustrationsplan samt bärande idéer för Norra tornets avgränsning och anslutning mot omgivande platser.

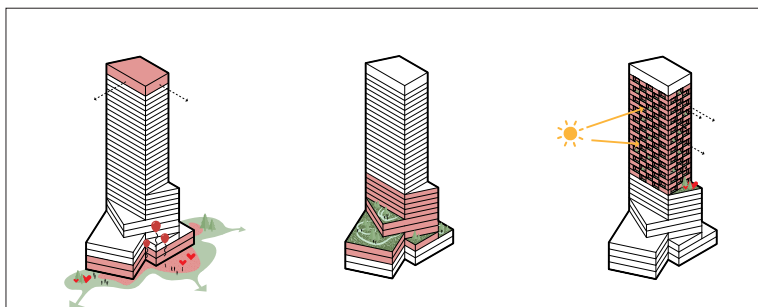
Bilder: Utopia arkitekter.

I gestaltningen av tornet har de lägre delarna av byggnaderna givits en utbredning och höjder med avsatser som ska relatera till skalan på omgivande bebyggelse. Det har bedömts särskilt viktigt att de lägre avsatserna relaterar till de småskaliga volymerna omkring Norra torget söder om huset. Detta för att skapa behagliga gaturum och försöka bibehålla torgets småskaliga inramning. Byggnadens bas består av ett antal uppbrutna volymer som skapar en lägre skala mot Norra Torget och tar upp områdets olika riktningar. Detta regleras på plankartan med en utformningsbestämelse f4. Detta gör att marken runt byggnaderna möts med relativt låga volymer som ger soliga friitor samt hjälper till att bryta vinden. Själva höghusdelen har en slank och hög volym (+170 meter över nollplanet - ca 120 meter ovan marknivå). Höghusdelen av byggnaden är placerad norrut för att ge mer utrymme till Norra Torget och ett mer resligt uttryck mot Norra Fältet.

Ambitionen är att tornet och marken runt tornet ska bidra till att förstora och förstärka Norra Torget som mötesplats för boende och besökande. Ambitionen att torgytan kan förlängas och förbindas med tornet. Tornets bottenvåning och översta våning ska innehålla lokaler för centrumändamål (C₁).

Kommersiella och eller offentlig service i bottenvåning ska aktivera både fasaderna mot Infanterigatan och mot Norra torget. Kommersiella verksamheter förbinds med torget.

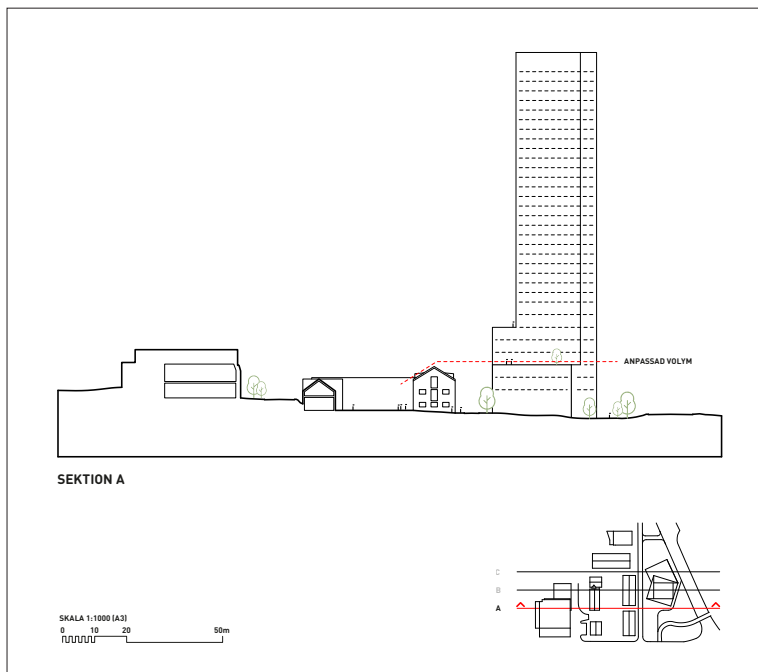
Även för Norra tornet ska byggnaden ges en tydlig bas, och i detta fall även en öppen och utåtriktad entrévåning (f5). Särskild omsorg ska också ägnas utformningen av byggnadens avslut. Gestaltningen av detta ska fungera både i närmiljön och i den övergripande stadsbilden (f5).



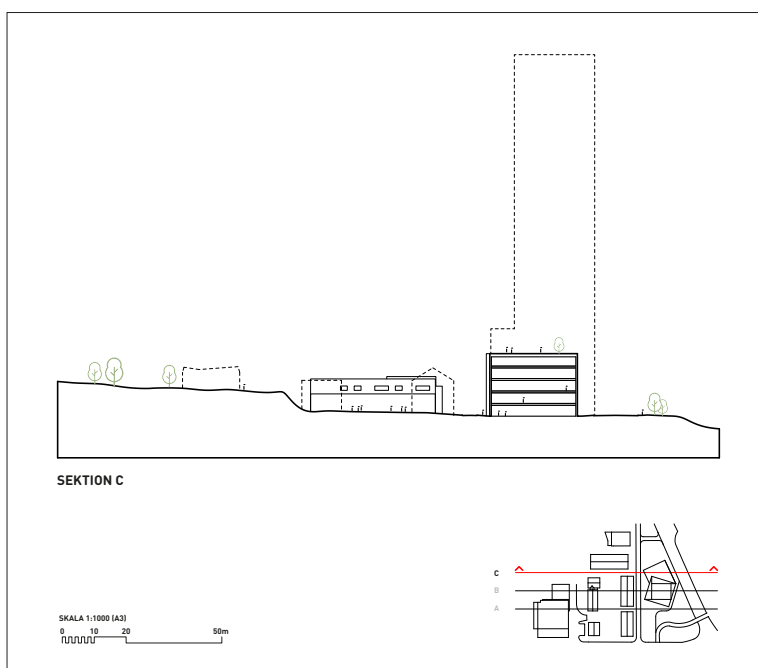
Publik och bearbetad bottenvåning och översta våning.

Uppbrutna nedre volymer med avsatser.

Höghuset är slank och dess riktning följer kaserngården.



SEKTION A



SEKTION C

Illustrationer och sektioner av tornets föreslagna uppbyggnad samt lägre byggnadsdelars relation till den befintliga bebyggelsen. Bilder: Utopia arkitekter.



Visualisering av hur tornet föreslås gestaltas. Utopia arkitekter.

Vy från E18



Vy från Tingvallabron



Vy från Sandgrund



Vy från Residenstorget



Vy från Karl IXs gata



Vy från Kaserngården



Visualisering av föreslaget höghus från olika platser i Karlstad. Bilder: Utopia arkitekter.

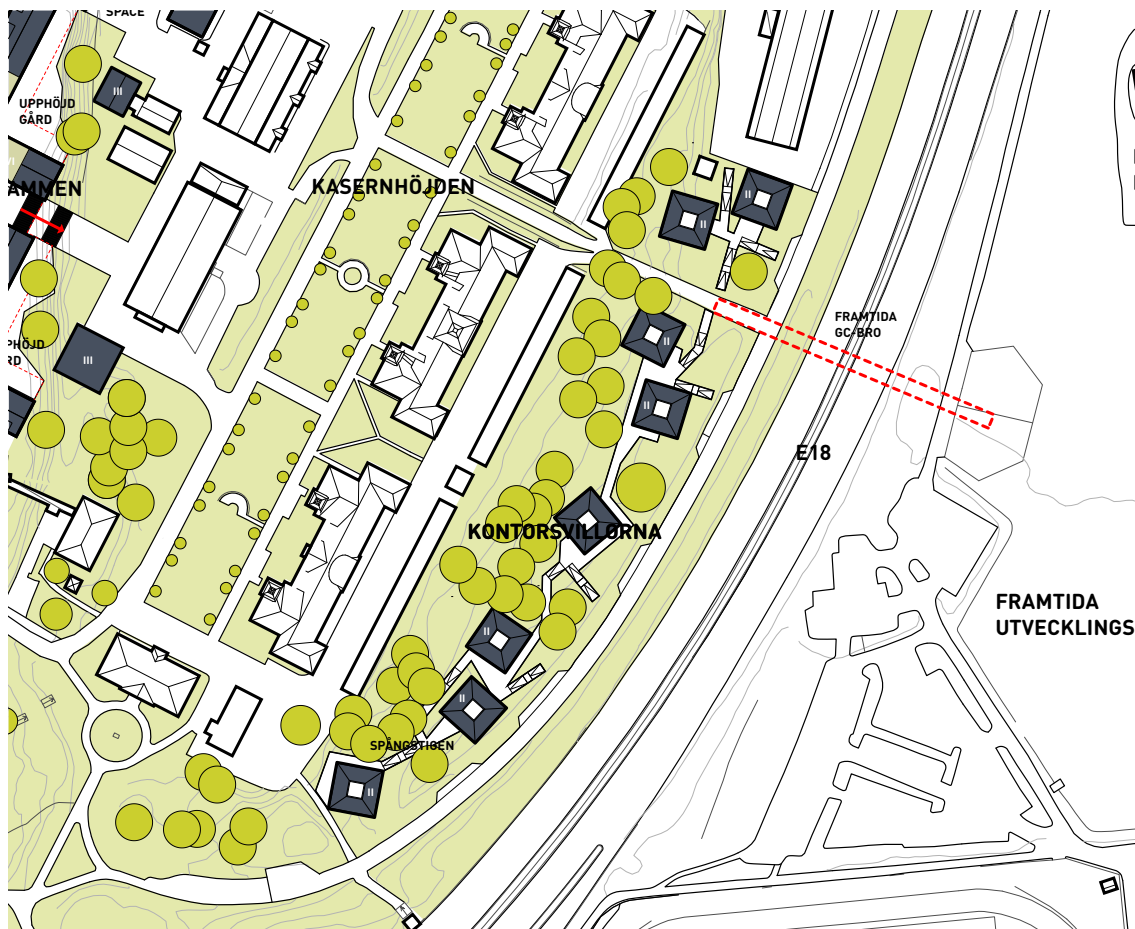
Kontorsvillorna - "militärtältet"

Den östra sidan av Kasernhöjden består idag av en trädbeväxt slänt ned mot E18. I området finns stora träd som skapar en grön inramning runt Kasernerna. I detta område föreslår detaljplanen små så kallade kontorsvillor. Byggnaderna ska underordna sig sin omgivning och anpassas till terrängen och träden. Byggnaderna ska med sin lätthet och uttryck relatera till militära tält. Naturen ska bevaras i största möjliga utsträckning vilket ställer höga krav på att kontoren ska göra ett så litet avtryck på marken som möjligt. Kontorshusen vilar på en lätt bas grundlagda med pelare som anpassar husen efter skiftningar i terräng. Detta minimerar ingreppet i den omkringliggande skogen.

Vyn från E18/Klara mot Kasernhöjden är viktig. De pampiga kasernbyggnaderna ska även fortsättningsvis dominera siluetten. Av den anledningen har byggnadshöjderna och totalhöjderna på kontorsvillorna reglerats strikt.

Runt bebyggelsen har befintliga träd mätts in som byggnaderna har anpassats till i möjligaste mån. Träd som ska bevaras har givits skyddsbestämmelser på plankartan (n_1). I naturslänten runt bevarade träd får inte parkering anordnas (n_2). Bestämmelsen syftar till att bevara naturkaraktär, vegetation och träd.

Fasad och tak föreslås i nedan redovisad gestaltning kläs in i plåt som genom sin lekfulla form för tankarna till ett äldre militärtält. Kasernbyggnaderna bakom kontorsvillorna kännetecknas av pampighet och tyngd kompletteras av projektet med ett nätt och vackert militärtält. En utformningsbestämmelse f1 finns för byggrätterna som reglerar att byggnaderna ska ges ett lätt uttryck och utföras i trä, plåt och glas.



Illustrationsplan för delprojekt kontorsvillorna. Bild: Utopia arkitekter.



Illustration (ovan) samt inspirationsbilder (nedan) för utformningen av kontorsvillorna. Bilder: Utopia arkitekter.



Påbyggnad matsal och officersmatsal

Detaljplanen ger möjlighet att bygga på befintliga byggnaderna; den f.d. matsalen, den f.d. officersmatsalen samt en låg personal och verkstadsbyggnad i väster för skol- kontors-, bostads- och centrumändamål. Detaljplanen reglerar nockhöjder för dessa byggrätter.



Byggnader där detaljplanen medger påbyggnad.

För den f.d. matsalen och den f.d. officersmatsalen har förslag till gestaltning tagits fram som redovisas nedan. Utformningsförslaget nedan har tagits fram med stöd av ”den historiska verktygs-lådan” som beskrivits på sidan 13. Bebyggelsen utförs med en tydlig bas, en konstruktionsprincip som görs läsbar i fasaden samt med ett fåtal material. Byggnaden omfattas av utformningsbestämmelse (f7) som syftar till att nå en omsorgsfull gestaltning i den kulturhistoriskt intressanta miljön. För påbyggnad av den låga personal- och verkstadsbyggnaden finns inte gestaltning framtagen. Byggrätten omfattas av bestämmelse f3 för att skapa ett sammanhang i anslutning mot projektet Bergskammen i Kasernhöjdens västra delar.

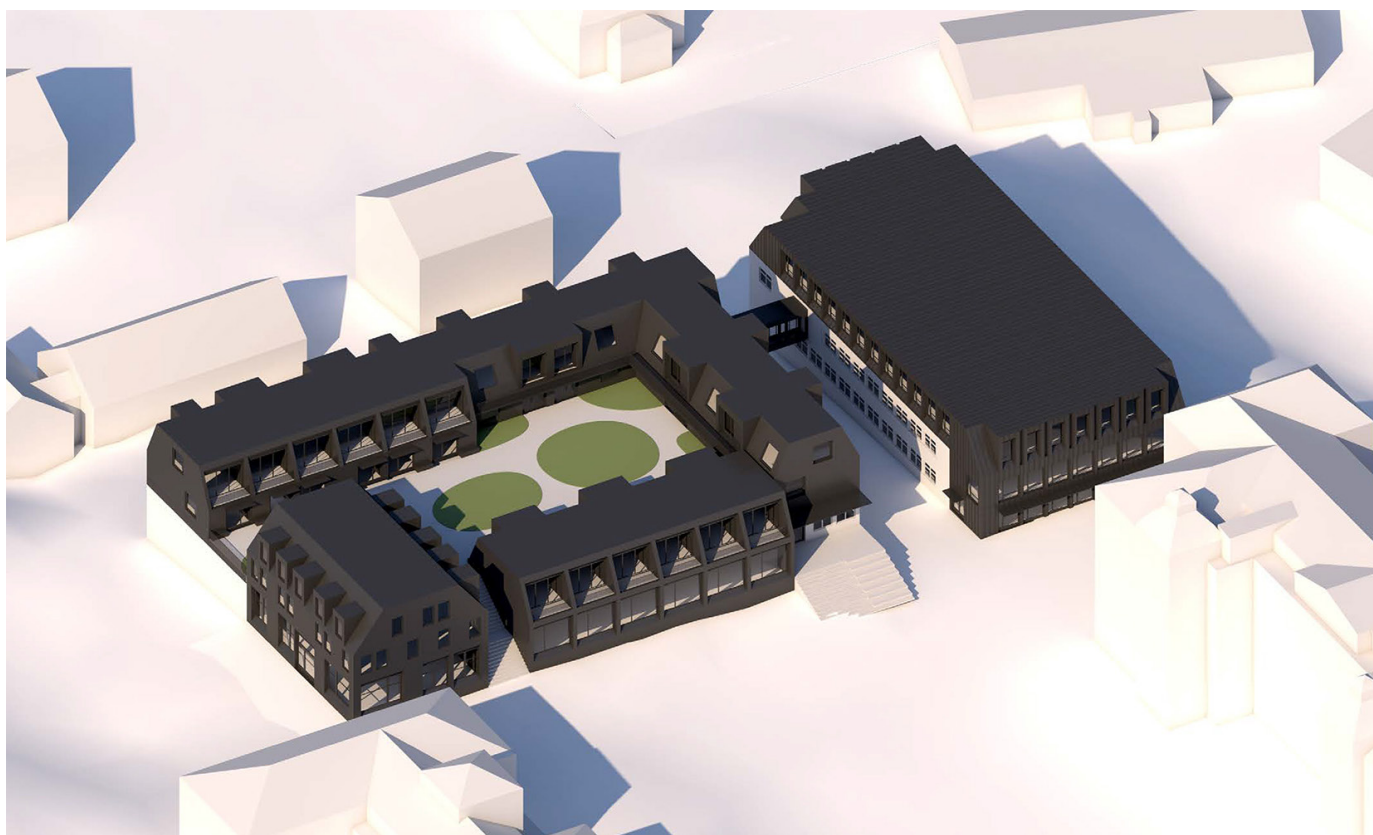


Illustration av föreslagna påbyggnader på den f.d. matsalen och den f.d. officersmatsalen. Flygvy från söder. Bild: Utopia arkitekter.

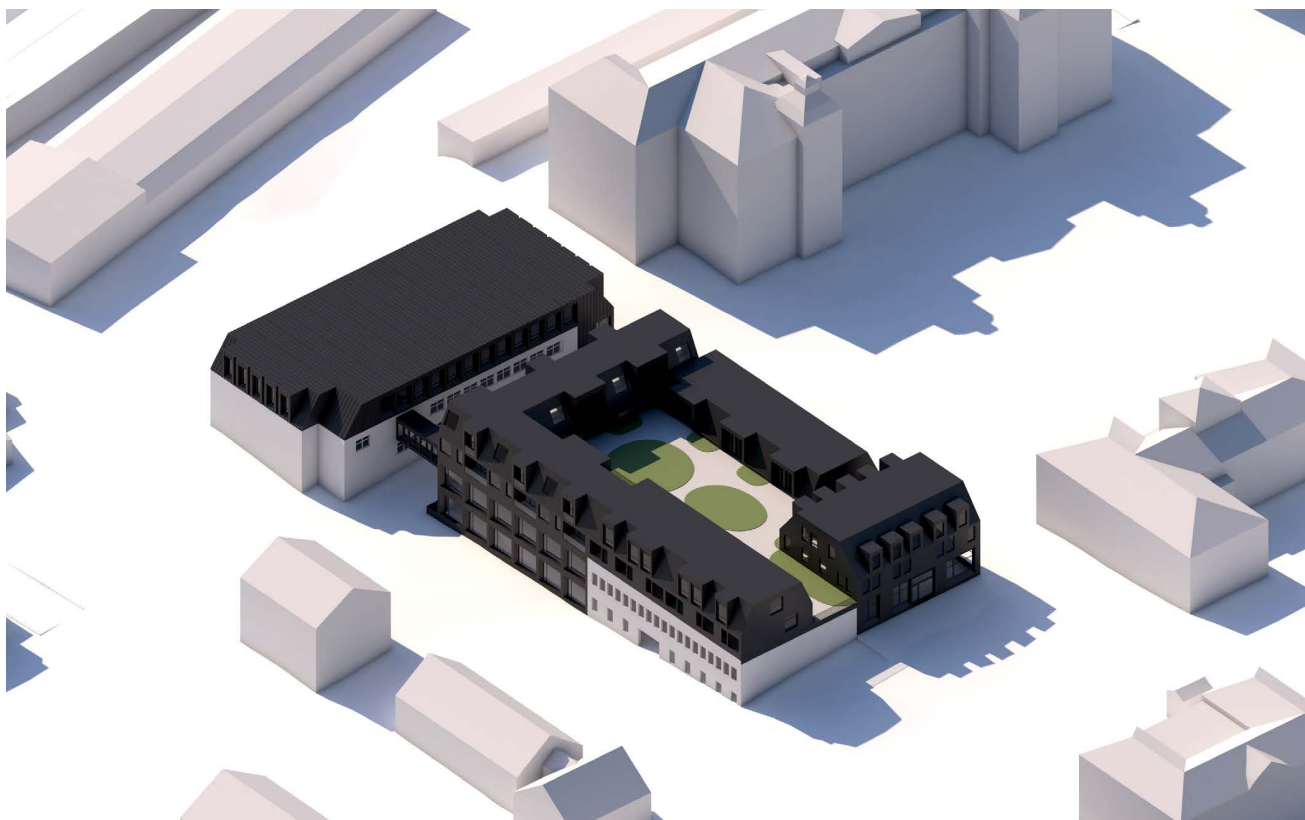


Illustration av föreslagna påbyggnader på den f.d. matsalen och den f.d. officersmatsalen. Flygvy från norr. Bild: Utopia arkitekter.

Kulturhistoriska värden

Området ingår i ett kulturhistoriskt värdefullt område och många av byggnader har bedömts aningen ha ett visst eller ett särskilt kulturhistoriskt värde i kommunens kulturmiljöprogram.

Inför planarbetet gjordes en kulturmiljöutredning (Värmlands Museum 2011:7) som beskriver områdets kulturhistoriska värden utifrån dagens situation. I utredningen framhåller att följande är karakteristiskt för Kasernhöjden:

- kasernernas monumentalitet och områdets borgliknande karaktär
- byggnadernas placering och stramhet
- byggnadsmaterialen som är få och traditionella
- att byggnadernas tidigare funktion och status är avläsbar i arkitekturen
- området har en framsida, en baksida och en mittpunkt

Värmlands museum skriver att miljön och byggnaderna har kulturhistoriska värden som bör beaktas vid kommande ändringar av detaljplanen. Värderingen är grundad på de fysiska spåren och hur dessa kan tolkas och upplevas. Här finns såväl dokumentvärden som upplevelsevärden. Till de subjektiva upplevelsevärdena hör byggnadernas stora miljöskapande värde. Här finns också kontinuitetsvärde, liksom symbol- och traditionsvärden. Sårbarheten i området ligger i en förvanskning av befintliga byggnader vad gäller material och kulörer, proportion och volymer, samt av konkurrerande byggnadsvolymer, och en förtätning som rubbar rummen mellan husen.

Under konsekvensbeskrivningen längre fram i dokumentet beskrivs även de konsekvenser ur kulturmiljösynpunkt som Värmlands museum ser att genomförandet av planförslaget kan ge upphov till.

Planförslag

Detaljplanen omfattar några byggnader med kulturhistoriskt värde som idag saknar detaljplan och därmed saknar skydd mot rivning. Detaljplanen reglerar därför rivningsförbud för den f.d. undercentralen och den f.d. bastun i västra delen av Kasernhöjden. Detaljplanen innehåller också varsamhetsbestämmelser vid förändringar av dessa byggnader.



Undercentral värme samt före detta bastu där plankartan reglerar rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser.

Den norra tillbyggnaden till undercentralen, tillbyggd under 1900-talets mitt ges inte rivningsförbud. Här ger detaljplanen möjlighet att uppföra en ny byggnad som i volym relaterar till intilliggande bastun. För denna byggnad finns inte gestaltning framtagen. Byggrätten omfattas av bestämmelse f3 för att skapa ett sammanhang i anslutning mot projektet Bergskammen i Kasernhöjdens västra delar.

Med syfte att nå en god gestaltning som relaterar till kasernhöjdens kulturhistoriskt intressanta bebyggelse har många av de föreslagna byggrätterna försetts med utformningsbestämmelser (f). Tegel, trä, plåt och glas är naturliga material att arbeta med på Kasernhöjden. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivande bebyggelse. Det innebär inte att de ska ske genom efterbildande gestaltning utan snarare genom en modern tolkning som skapar en ny årsring i samspel med befintlig bebyggelse. Färgsättning och materialval ska ges stor omsorg i bygglovskedet för att projekten ska bli lyckade i sin omgivning. Plankartan innehåller också engenerell bestämmelse om utformning av skyltar som syftar till att ge ett samlat och enhetligt uttryck avseende skyltning i detta exponerade och kulturhistoriskt intressanta område.

Natur / Grönytor och växtlighet

Kaserngården utgörs idag i huvudsak av större gräsytor med en del häck och trädplantering. På den östra slänten finns ett stort antal äldre träd, i huvudsak tall men även lövträd såsom ek. Även inom nordvästra delen av planområdet och i delar även inom västra slänten mot Infanterigatan finns tall, i delar äldre tallar.

Nordligaste delen av planområdet är i stora delar hårdgjord men området vetter också mot naturmiljön runt Sandbäcken. Miljön närmast bäcken är relativt öppen med enstaka yngre-medelålders träd som klippal och björk. Mellan vägen och Kasernhöjden finns några klippalar med döda grenar och döende/döda toppar till vilka eventuella naturvärden i detta område är knutna.

Ekologiska samband i Karlstads tätort (Ekologigruppen 2016-07-01)

I samband med framtagande av grönstrukturplanen för Karlstad gjordes en utredning som karterade de ekologiska spridningssambanden inom Karlstads tätort liksom identifierade värdekärnor för fem olika fokusarter knutna till olika biotoper inom tätorten och i dess direkta närhet. Syftet med utredningen är att de resultat som produceras ska kunna användas som underlag i arbetet med grönstrukturplanen samt i arbetet med att bevara befintliga ekologiska spridningssamband, planera kommande naturvårdsåtgärder samt för att stärka svaga spridningssamband i anslutning till tätorten. Vid spridningsanalyserna visade det sig finnas fyra olika områden inom tätorten Karlstad där flera nätverk överlappar varandra. Området kring Kasernhöjden-Borgmästarholmen och fältet norr om gamla I2 är ett av dessa områden. Kring det gamla regementsområdet, brigadmuseet och Borgmästarholmen finns många gamla tallar och ädellövträd som skulle kunna utgöra viktiga livsmiljöer för reliktböck och insekter knutna till ädellövträd, och delar av detta område kan också utgöra livsmiljöer och födosöksplatser för vildbin.

Detaljplanen ger skydd åt ett stort antal träd, främst ek och tall. Kontorsvillorna i områdets östra del har placerats så att ett så få träd som möjligt ska påverkas av byggnationen. Detta syftar till att bevara områdets funktion som del i det ekologiska spridningsnätverket i staden men också som starkt miljöskapande lokalt på Kasernhöjden.

Reliktböck

Reliktböck har tidigare noterats på gamla tallar intill Norra fältet, norr om Kasernhöjden. Ett eftersök i SLU's Artportal för perioden 2000- 2018 visade flera rapporterade observationer norr och nordöst om utredningsområdet, samt ett äldre fynd (2009) inom aktuell östra delen av Kasernhöjden. Eftersom arten är rödlistad i kategorin NT, nära hotat, omfattas den av Artskyddsförordningen. En eventuell påverkan på arten med anledning av planarbetet behöver därför bedömas.

En utredning av Sweco (2018-08-15) har tagits fram inom ramen för denna plan med syfte att undersöka om reliktböck förekommer inom området och utifrån resultatet bedöma den påverkan som uppförandet av kontorsvillorna kan antas medföra på artens bevarandestatus. Reliktböck är en art som kräver tillgång till gamla, solexponerade tallar för att kunna reproducera sig.

Sweco gjorde eftersök i fält och undersökte 45 tallar. Sammanlagt uppvisade fyra tallar spår som kan tänkas härstamma från reliktböck. Vid fältbesöket gjordes dock inga direkta observationer av skalbaggar. Inga hål uppvisade färskt gnagmjöl varför fynden bedöms vara äldre.

Sweco bedömer att området endast utgör en lokal där arten tidigare funnits. Eftersom förekomst av reliktböck i området inte kunde bekräftas utifrån fältbesöket bedöms uppförande av ny bebyggelse i området inte medföra någon negativ påverkan på arten. Sammantaget bedömer Sweco att ny bebyggelse på Kasernhöjden inte påverkar reliktböckens bevarandestatus nationellt, regionalt eller lokalt i Karlstad.

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). Ett litet grönområde kan vara inom bostadsgården eller om tillgång till egen trädgård finns räknas det. Ett större grönområde är över ca 1 hektar som generell riktlinje men här får bedömning göras från fall till fall, ner till 0,5 ha ca kan vara ok om den är välgestaltad och det finns möjlighet till både aktivitet och vila och om det i övrigt finns god tillgång till egna trädgårdar eller gröna större bostadsgårdar. Det större grönområdet ska erbjuda möjlighet till aktivitet och vila och fungera som en mötesplats för boende i området. Vad som är närströvmråde skiljer sig i ÖP och Natur- och friluftsplan. Grönstrukturplanen föreslår

samma områden som Nof-planen. Även friluftsområden som fyller samma funktion (som Skutberget och Bergviksudde) har vi i grönstrukturplanen räknat in som ok att ha 30 min till.

Planförslaget bedöms uppfylla alla målen när det gäller närhet till grönområden. Det är viktigt att närområdet utformas och utvecklas för utevistelse samt att kopplingen mot Norra fältet över Infanterigatan förstärks så att människor får bättre tillgång till grönsytor.

Offentlig och kommersiell service

På Kasernhöjden finns idag förskola, fritidsverksamhet, grundskola från förskoleklass till klass nio samt gymnasium. Inom området finns också bland annat mindre handelslokaler, hantverkslokaler och bageri och delikatessbutik. Stort utbud av kommersiell service finns också inom Våxnäs, Klara och Tingvallastaden mellan 500 m och 1000 m från planområdet. Direkt väster om Infanterigatan finns ett stort utbud av fritidslokaler såsom Tingvalla isstadion, curlinghall, racketcenter, innebandyarena och skate- och BMX-hall.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör tillkommande service inom användningarna centrum, skola, verksamheter och handel (C, S, Z och H).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är god. Närmaste busshållplatser är på Infanterigatan i höjd med Karlstads racketcenter, centralt på Nya Depåvägen samt på Sandbäcksgatan i anslutning till Brigadmuseet. Planområdet ligger cirka 1,2 kilometer från Stora Torget och cirka 1,4 kilometer från Karlstads centralstation.

Planförslag

Inga förändringar föreslås avseende kollektivtrafik. Detaljplanen innehåller möjlighet att anordna busshållplats på Infanterigatan intill Norra torget och övergångsstället till Norra fältet (hpl).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns väster och norr om Infanterigatan intill Kasernhöjden, utmed Karl IX:s gata söderut liksom i öster parallellt med E18. Separata gång- och cykelbanor finns västerut mot bland annat Våxnäs. Kopplingarna mot Klara och vidare mot Karlstads centrum finns på Karl IX:s gata samt i två tunnlar under E18, den ena i höjd med Tingvalla IP och den andra strax norr om Brigadmuseet. Utmed Sandbäcksgatan öster om Kasernhöjden och öster om E18 löper en gång- och cykelbana som ingår i stomnätet för cykeltrafiken. Cykeltrafik sker också över Kaserngården, från Karl IX:s gata i söder mot bland annat skolorna på Kasernhöjden samt vidare norrut mot Sandbäckstjärn och Råtorp.

En gång- och cykelväg finns längs E 18. I gällande detaljplan för Kasernhöjden finns byggrätt för gångbro till Kasernhöjden över E18.

Planförslag

Detaljplanen reglerar befintlig gång- och cykelväg utmed E18 samt Sandbäcken. Detaljplanen omfattar en del av E18 med syfte att släcka ut och undvika att mindre delar av äldre detaljplaner fortfarande finns gällande. Detaljplanen innehåller därmed fortsatt möjligheten att bygga en gång-

och cykelväg över E 18. Genomförandet av bron är i dagsläget osäker, men möjligheten ska inte tas bort.

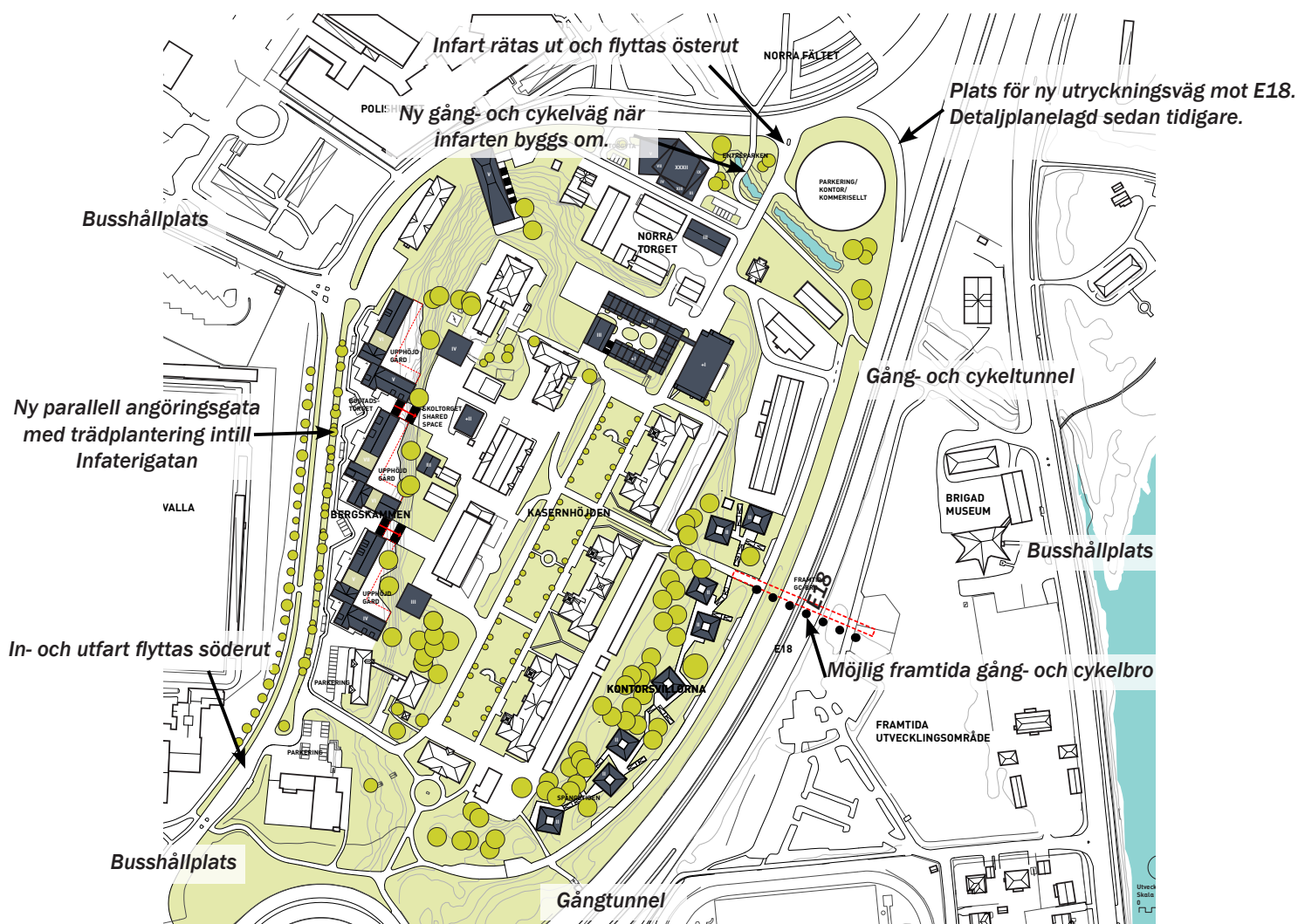
När Kasernhöjdens in- och utfart norrut rätas ut och får en annan sträckning behöver gång- och cykelvägen i detta område byggas om. Gång- och cykelvägen föreslås anläggas inom området PARK intill Sandbäcken. En ny bro över Sandbäcken behöver anläggas. Detaljplanen innehåller också markreservat för att säkerställa att allmän gång- och cykeltrafik kan passera in- och utfarten till Kasernhöjden.

En passage över Infanterigatan bör i ordningsställas i anslutning till korsningen med Nya Depåvägen. Detaljplanen reglerar att trappa (trappa) ska finnas i anslutning till bebyggelsen i Bergskammen med syfte att säkerställa att knyta samman Infanterigatan med kasernhöjden.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angörs via Infanterigatan, dels i sydväst vid Karlstads racketcenter samt i norr mot Norra fältet.

Infanterigatan söder om Nya Depåvägen har ca 7000 fordon/dygn, Infanterigatan norr om Nya Depåvägen har ca 5500 fordon per dygn. E18 i höjd med området har ca 20 000 fordon per dygn.



I detaljplanen för en utbyggnad av polishuset och ny utryckningsväg finns plats för en direkt-påfart för utryckningsfordon från Infanterigatan till E18 i södergående riktning. Planen innebär också att utfarten från Polishuset och Brandstationen flyttas österut och att parkeringen separeras från utryckningstrafik i större utsträckning. Signaler för stopp för personbilstrafik mot Infanterigatan vid utryckning säkrar blåjustrafikens prioritet.

Planförslag

In- och utfarten till Kasernhöjden i sydväst föreslås flyttas söderut. Flytten innebär att marken kan användas mer effektivt. Även den norra infarten föreslås flyttas. Infarten föreslås rätas ut mer rakt ut mot Norra fältet närmare dess historiska sträckning. Den svängda befintliga in-/utfarten tas bort.

Vid Bergskammen i väster föreslås en till Infanterigatan parallell angöringsgata inom kvartersmark. Öster om Infanterigatan, mellan denna och den planerade parallellgatan, föreslås en kompletterande trädrad. Planteringen bidrar till en god boendemiljö och ett förstärkt och trevligt gaturum runt Infanterigatan.

Områdets östra delar föreslås angöras från norr. Ett parkeringshus planeras i direkt anslutning till in-/utfarten från norr vilket kan innebära att en stor del av biltrafiken inom Kasernhöjden kan undvikas. Ambitionen är att trafiken inom Kasernhöjden fortsatt ska ske i låga hastigheter på fotgängarnas villkor.

Denna detaljplan för Kasernhöjden har tagit hänsyn till det utrymme som planerad direkt-påfart för utryckningsfordon från Infanterigatan till E18 kräver. Påfarten ligger strax norr om parkeringshuset. I nu aktuell detaljplan så ges E18 ytterligare utrymme västerut för att rymma ett additionskörfält mellan påfarten för utryckningsfordon till Klaramotets avfart. Utfarten från Kasernhöjden norrut kommer även fortsatt att ljusregleras för att ge företräde åt utryckningsfordon.

För uppskattning av den trafikstring som skulle kunna uppstå vid genomförandet av planen har Trafikverkets trafikstringverktyg använts. Planförslaget bedöms fullt utbyggt generera ungefär 1600 bilfordonsrörelser per dag. Omgivande gatunät bedöms kunna hantera de ökade trafikmängderna.

Parkering

Parkering för ny bebyggelse ska anordnas på kvartersmark i enlighet med gällande parkeringsnorm. Nuvarande parkeringsnorm anger Kasernhöjden inom zon 2 vilket innebär för:

Bostäder: 8 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea.

Kontor: 5 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea.

Dagligvaruhandel: 30 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea.

Sällanvaruhandel: 20 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea.

Parkering föreslås lösas i huvudsak i ett nytt parkeringshus i norr samt under bostadsgårdarna i väster. Att koncentrera parkering så nära infarterna till området som möjligt innebär att biltrafik kan minimeras inom övriga delar av området. Angöringsplatser och en del kundparkering mm till områdets verksamheter kompletterar ovanstående parkeringsanläggningar. I sydvästra delen av området, intill vårdcentralen, föreslås en markparkering. Parkeringshuset vid norra entrén har beräknats kunna innehålla som mest 345 parkeringsplatser. I planskedet har de projekt som ansluter i norr bedömts generera ett parkeringsbehov (utifrån gällande parkeringsnorm) på 245 platser. Parkering för projekt Bergskammen har i detta skede planerats lösas i garage under kommande kvarter. Plats för parkeringsbehovet bedöms därför med marginal vara möjligt att uppnå. Frågan prövas slutligt i kommande bygglov.

I naturslätten mot E18 i öster får inte parkering anordnas (n₂). Bestämmelsen syftar till att bevara naturkaraktär, vegetation och träd.

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

Geotekniska förhållanden och radon

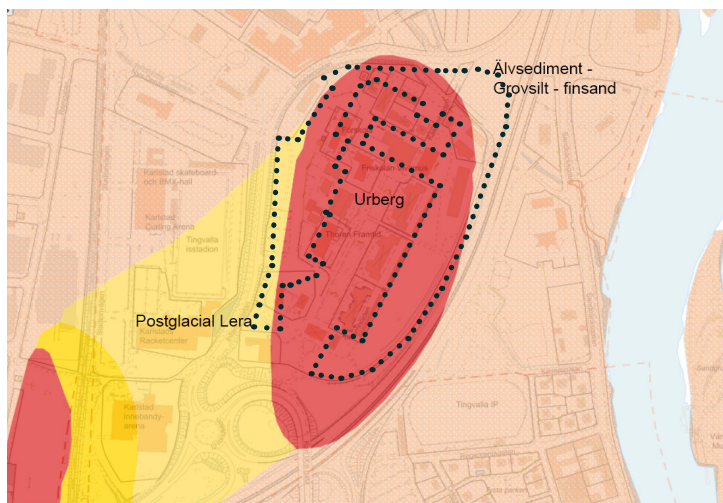
En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet (Sweco 2020-03-17). Inom den branta slänten mot Infanterigatan i väst och norr kan partier med berg i dagen noteras. Naturligt lagrad jord under vegetationsskikt och mulljord utgörs av fast lagrade sediment och fast friktionsjord. Inom det västra lägre området återfinns överst fyllning med ca 0,4 m till 2,5 m mäktighet som överlagrar naturligt lagrade sediment ovan fast friktionsjord på berg. Fyllningen består överbyggnadsmaterial, grov sprängsten och siltig sand. Ställvis har sandig eller siltig mulljord och sandigt grus påträffats. Inslag av grus och organisk jord återfinns i fyllningen. Slänt mot E18 i område öst under vegetationsskikt och mulljord utgörs av fast lagrade sediment ovan fast friktionsjord på berg. Jordmäktigheten bedöms som ringa. Se Swecos rapport för mer detaljerad beskrivning.

Avseende grundläggning skriver Sweco att byggnader inom mark med lera erfordrar djupgrundläggning med spetsburna pålar för ett sättningsfritt utförande. Golv ska då utföras som fribärande. Till följd av grov sprängsten i fyllning kan prylning erfordras vid installation av slagna pålar. Inom områden med fast mark kan grundläggning utföras ytligt i fast ostörd naturligt lagrad jord eller på packad fyllning på berg.

Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande över området. Stabilitet för eventuella lokala djupa schakter och/eller större lokala uppfyllnader ska beaktas och värderas samt beräknas innan schakt eller uppfyllning utförs.

Utifrån utförda mätningar klassas marken som normalradonmark.

Sweco skriver att med nuvarande underlag bedöms att inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förutsättningarna finnas för detaljplanens genomförande. Samråd under projekteringskedet ska ske mellan bland annat ansvariga geotekniker, markprojektör och konstruktör.



Utdrag ur jordartskartan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

De delar av planområdet som föreslås bebyggas ligger idag mellan ca +48,1 och +59,0 meter över havet (RH 2000). Infanterigatan och E18 i närheten av området ligger på ungefär +48 till +49 möh.

Enligt beräkningar för vattennivåer vid 200-årsflöde, vilket är den nivå som utgör planeringsnivå för bostäder, kontor mm i detta område (Översvämningsrisk i Karlstad – Riktlinjer för planering och bygglov KF 2018-01-25), skulle kritisk nivå vid området ligga på +47,8 m.ö.h. i RH 2000 (Klarälven). Vänerns beräknade 200-årsnivå är +46,48 m.ö.h. i RH 2000. Därmed är Klarälven dimensionerande för området.

Det beräknade högsta flödet i Klarälven (10 000 årshändelse) ligger på ungefär +48,5 m.ö.h. RH2000 i höjd med planområdet. Vid denna nivå ligger Infanterigatan liksom E18 under vatten och området blir därför avskuret vid ett sådan flöde. De allra flesta delar av Kasernhöjden ligger dock ovan denna nivå med undantag för området närmast E18 liksom området direkt intill Sandbäcken. För den lägst belägna föreslagna nya bebyggelsen bedöms färdigt golv på första våningen i huvudsak ligga över även denna nivå, det högsta beräknade flödet.

Planförslag

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte översvämmas har bestämmelser införts i plankartan;

- Tekniska installationer under +47.8 (RH 2000) ska översvämningssäkras. (generell bestämmelse).

Att föreskriva nivå ovan högsta beräknat flöde bedöms inte lämpligt inom området då det ur stadsbildssynpunkt är önskvärt att inte placera bebyggelsen för högt, framförallt mot öster, i relation till kasernerna ovanför. Projektet är en komplettering i befintlig miljö.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram för planprojektet (Sweco 2019-08-30 rev 2020-04-28). Området påverkas framförallt av trafikbuller från E18, Infanterigatan och från järnvägen. Infanterigatan trafikeras förutom av personbils- och yrkestrafik av utryckningstrafik från blåljusbyn. Bullerberäkningarna visar att de ekvivalenta bullernivåer vid fasad på de olika delprojektens bullerutsatta fasader ligger som högst på 64 dB(A) (vid Norra torget mot E18 och vid Bergskammen mot Infanterigatan). I områdets skyddade lägen ligger nivåerna mellan ca 45 och 50 dB(A).

Sammanfattningsvis skriver Sweco angående de olika planerade bostäderna:

Norra torget - Kompletterande byggnad vid Norra torget

Det nya bostadshuset vid Norra torget måste utformas med små lägenheter om högst 35 kvadratmeter för att klara riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad, alternativt som genomgående lägenheter där det är möjligt. Små lägenheter kan dock placeras i hela huset, då ingen fasad överskrider riktvärde 65 dBA. Huset kan även utformas med tekniska lösningar som till exempel lokala avskärmningar eller delvis inglasade balkonger, på den södra fasaden och på så vis möjliggöra fler lägenheter med husgenomgående planlösningar.

Påbyggnaden uppe på Kasernhöjden

Påbygganden uppe på Kasernhöjden kan byggas i oförändrat utförande med genomgående lägenheter med tillgång till innergård.

Bergskammen

De västra flerbostadshusen, Bergskammen, går att bygga med valfri utformning av lägenheter, så länge de är genomgående för tillgång till fasad om högst 55 dBA i ekvivalent ljudnivå, eller små lägenheter om högst 35 m². Uteplats kan förläggas till den från vägen skärmade sidan.

Plankartan innehåller i ovan beskrivna lägen där bullernivåerna är höga skyddsbestämmer för att säkerställa att bullerförordningens krav kan uppnås vid föreslagen bostadsbebyggelse (m_1 samt m_2).

Risk med anledning av farligt gods på E18

En riskutredning med anledning av farligt gods-transporter på E18 intill planområdet har tagits fram (Sweco 2020-03-05). Bedömningen i utredningen visar att riskerna inte har så höga konsekvenser att skada på byggnad eller person kräver specifika säkerhetshöjande åtgärder. Det aktuella planområdet är beläget högre än nivån på E18 och mellan planområdet och E18 finns en mindre väg. Planerad byggnation är kontor där vakna personer befinner sig.

Vid en eventuell brand i fordon eller pölbrand genereras brandrökgaser. Generellt gäller att alla brandrökgaser är giftiga och med vinden riktad mot planområdet kan den upplevas som obehaglig. Utredningen rekommenderar att friskluftsintag till planerade kontorsvillor placeras bort från E18. Detaljplanen reglerar därmed friskluftsintagens placering (b_1)

Luftkvalitet

I samband med detaljplanearbetet för Sandbäcken på andra sidan E18 från Kasernhöjden gjordes en luftkvalitetsutredning. Förhållandena bedöms likvärdiga i förhållande till E18. Utredningen visade att miljökvalitetsnormerna beräknades klaras inom planområdet och bedöms inte påverka genomförandet av detaljplanerna. Det finns dock inte någon nivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer, i synnerhet för partiklar. Det är fördelaktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt där folk vistas. De högsta halterna beräknas ske invid E18 och det är därför bra om planen utformas så att människor inte uppmuntras till vistelse i dessa områden. För att minimera risken för att människor exponeras för höga föroreningshalter kan entréer placeras bort från de sidor av byggnaderna som vetter mot E18. Det är även att föredra om tilluften för ventilation inte tas från fasader mot E18, utan från taknivå eller från andra sidan av byggnaderna.

Planförslag

De rekommendationer som anges i spridningsberäkningen sammanfaller delvis med förslag i riskanalysen. På plankartan finns bestämmelse om friskluftsintagens placering (b_1) för bebyggelsen närmast E18.

Mot Infanterigatan bedöms den sträcka där gaturummet är mer slutet vara såpass kort att risk att överskrida normerna bedöms som osannolika.

Vattenkvalitet

Dagvatten från området avleds till Klarälven, Västra älvgrenen och Skoghallsådran. Dess ekologiska status är måttlig och bedömningen baseras på avvikelser i hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd, som båda visar måttlig status, samt konnektivitet som visar dålig status. Avvikelse i hydrologisk regim och konnektivitet beror främst på uppströms reglering av vattendraget. Morfologiskt tillstånd beror på mänsklig påverkan på svämplan och närområdet runt vattenförekomsten samt påverkat flöde p.g.a. regleringen. Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status på grund av hög kvicksilverhalt och polybromerade difenyleter (PBDE) i fisk. I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Under lång tid har utsläpp av kvicksilver skett i både Sverige och utomlands. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet är för höga är internationella luftnedfall.

Planförslag

Områdets dagvattenlösningar med öppna diken, både utmed E18 i öster och utmed Infanterigatan i väster föreslås behållas. De flesta nya byggnader inom Kasernhöjden ligger på antingen redan idag hårdgjorda ytor eller på mark med tunt jordlager innan berg. Några stora förändringar i dagvattenmängd bedöms därför inte tillkomma. Inga trafikytor med stora trafikmängder planeras. Ny bebyggelse ska utföras i miljövänliga material som inte innebär läckage av föroreningar med dagvatten. Dagvatten ska fördröjas i den mån det är möjligt. Genom de planerade dagvattenlösningarna är bedömningen att planen inte kommer medföra en negativ påverkan på vattenkvaliteten och genom det inte påverka miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

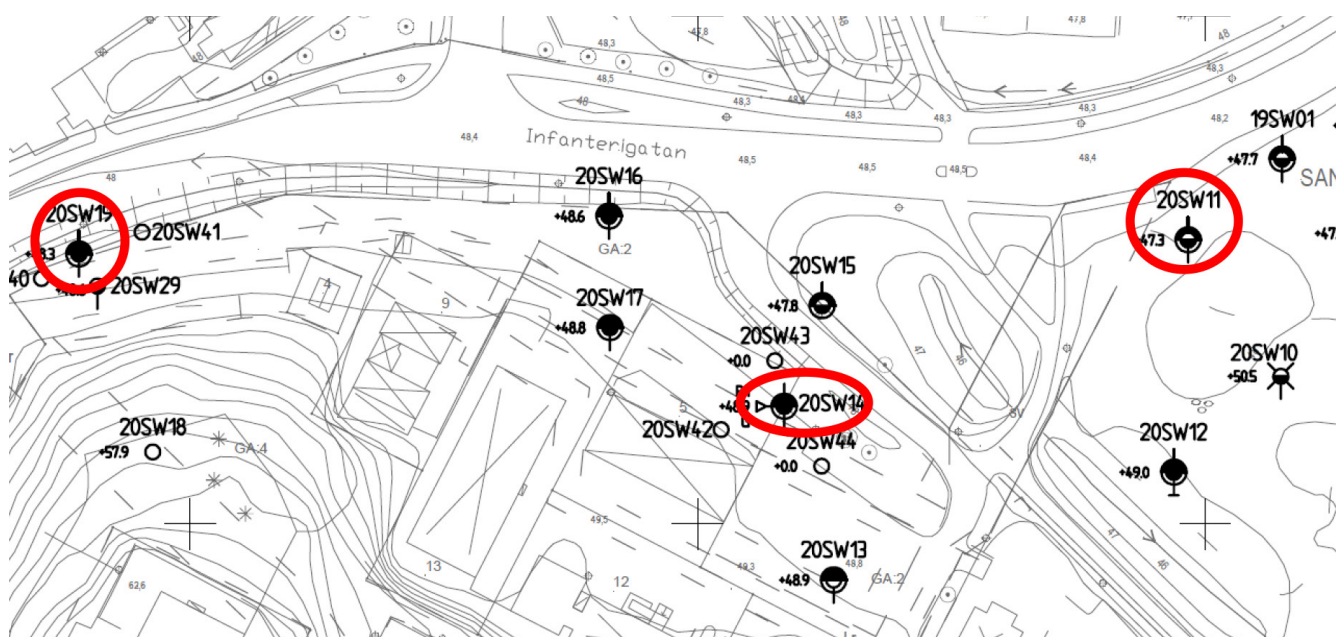
Markföroreningar

Värmlands regemente har haft verksamhet på området mellan 1913 och 1994. Byggnaderna på Kasernhöjden, som till övervägande del är uppförda under 1900-talets första kvartal, domineras av tre stora kaserner. Runt Kasernhöjden fanns flera exercisfält, norra fältet som idag är ett öppet fält, östra fältet där det låg ett flertal förrådsbyggnader och officersbostäder samt västra fältet där det ska ha funnits en skjutbana och området har enligt MIFO-1 placerats i riskklass 3. Enligt muntliga uppgifter låg banan på västra sidan om Kasernhöjden och man sköt österut mot berget. Exakt lokalisering av kulfång är okänt. Möjliga föroreningar orsakad av skjutbaneverksamheten är främst bly. I norra delen fanns förrådsbyggnader.

Det har bedrivits tryckeriverksamhet i en lokal nordöst på området, se Sweco 2020-03-10. Verksamheten som bedrivits förefaller vara av mindre omfattning och objektet har tilldelats riskklass 4.

Kasernhöjden har sedan försvaret lämnat området utvecklats till en öppen stadsdel med en blandning av bostäder och olika verksamheter. Planförslaget anger att markanvändning ska i huvudsak bli bostäder och kontor men även centrum, skola, parkering och andra handelsverksamheter.

Markundersökningar av jord har genomförts vid två tillfällen i planområdet och det kan konstateras att verksamheten har gett upphov till begränsade markföroreningar. Se Sweco rapport 2020 09 09 där resultatet från båda provtagningarna redovisas.



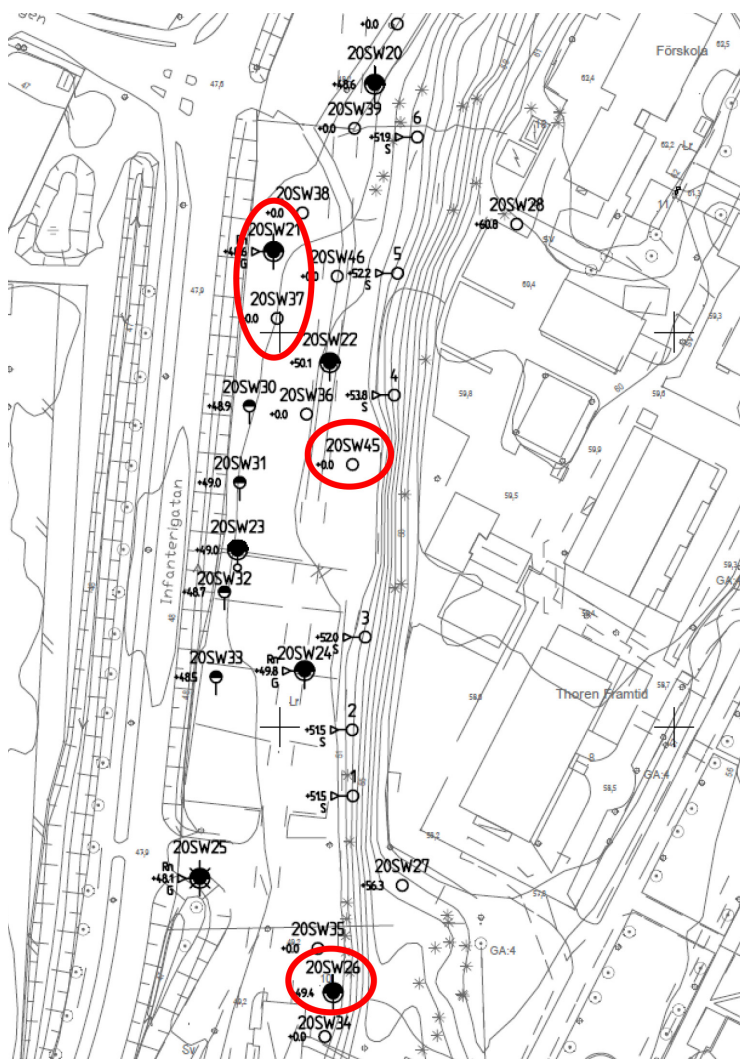
Figur 1. Läge för punkter där förorening konstaterats i område Norra Torget (Observera att markeringarna inte visar föroreningens utbredning). Utdrag ur kartbild från Sweco 2020 09 09.

Då området är ett exploaterat område utgörs de övre jordlagren av fyllnadsmassor med en mäktighet av från några decimeter till 2,5 m. Grundvatten har påträffats på mellan 1,5 och 3 m djup. I norra delen av planområdet, "Norra Torget", har en punkt (20SW14) där flera metaller överskrider de generella riktvärdena för MKM påträffats. Föroreningen är lokal då inga föroreningar påvisats i punkterna 20SW20, samt 20SW 43 och 44. Det finns även en mindre förorening västerut i punkt 20SW19 där kvicksilver påträffats i halt över KM. Föroreningen är lokal då avgränsande prover (20SW40 och 20SW41) inte påvisat förorening. I detta område har också en punkt där halten av DDT överskrider det generella riktvärdet för KM påträffats i punkt 20SW11. Läge för punkter där förorening påträffats visas i Figur 1 ovan.

I delområde *Bergskammen*, där bostäder planeras, finns enstaka punkter med föroreningshalter som överskrider de generella riktvärdena för MKM och KM. Föroreningarna är lokala och avgränsade. Läget för de punkter där förorening påträffats är markerade i Figur 2.

- I provpunkt 30SW21 och 20SW37 påträffades förhöjda metall och PAH halter. Den förorenade jorden i provpunkt 37 utgörs av ett svart starkt avvikande material.
- I provpunkt 20SW45 har en hög blyhalt påträffats ytligt.
- I provpunkt 26 finns en mindre avgränsad förorening av arsenik och barium

Vid kontorsvillorna visar provtagningen på låga halter och det är endast en punkt där halten av PAH-H ligger i nivå med KM.



Figur 2. Läge för punkter där förorening konstaterats i område Norra Torget (Observera att markeringarna inte visar föroreningens utbredning). Utdrag ur kartbild från Sweco 2020 09 09.

Planförslag

Planen förutsätter genom planbestämmelse (administrativa bestämmelser) på plankarta, att startbesked för nybyggnation inte får ges förrän förorenad mark har åtgärdats i enlighet med tillsynsmyndighetens krav och föreslagna åtgärds mål som beskrivs nedan, rubriken *Åtgärds mål*.

Planen förutsätter även att masshantering sker i samråd med tillsynsmyndighet. Innan schaktningsarbeten sker ska samråd ske med tillsynsmyndighet avseende eventuellt behov av kompletterande undersökningar på aktuellt område.

Åtgärds mål - Övergripande åtgärds mål

Planen förutsätter att följande övergripande åtgärds mål ska gälla för planområdet:

- Föreningar inom planområdet ska inte utgöra oacceptabla hälsorisker för människor som bor eller arbetar inom området eller för tillfälliga besökare.
- Föreningar inom planområdet ska inte utgöra den begränsade faktorn för att kunna upprätthålla nödvändiga markfunktioner inom området.

Mätbara åtgärds mål

Mätbara åtgärds mål kommer att tas fram i detaljprojekteringsskedet. De mätbara åtgärds målen ska säkerställa att de övergripande åtgärds målen uppfylls.

Anmälan om markarbeten i förorenat område, samt eventuella avhjälpandeåtgärder

Med hänsyn till att halter över KM och MKM har konstaterats inom aktuella planområden ska anmälan om markarbete i förorenat område, samt eventuella avhjälpandeåtgärder av förorenat område, lämnas in till, och godkänns av, tillsynsmyndigheten innan området exploateras. Anmälan ska innehålla förslag till mätbara åtgärds mål, beskrivning av försiktighetsåtgärder i samband med masshantering, miljökontroller, etc.

Åtgärds plan för respektive delområde

Vid norra torget kommer schakt enligt byggherren av ske ner till 2 m för grundläggning och garage. Detta innebär att föreningarna som påträffats kommer att schaktas bort i samband med anläggningsarbetena utan att någon saneringsschakt behöver ske.

I delområde Bergskammen planeras bostäder med parkering i källarutrymme. I detta område finns föreningar i två punkter ner till 3 m. Då schakt för garage kommer ske ner till 2 m djup kommer en sanering genom schaktning ner till 3 m att behöva utföras vid provpunkter 21 och 37, se Figur 2. I provpunkt 20SW26 har arsenik och barium påträffats relativt ytligt inom en begränsad yta och där kommer en lokal sanering att behöva ske.

Vid kontorsvillorna har bara en halt av PAH i nivå med KM påträffats. I denna del bedöms inga åtgärder krävas.

Masshantering och samhällsekonomi

Planen förutsätter att behovet av parkeringsplatser ska lösas på kvartersmark tex. i garage under flertalet av byggnaderna, varför schaktning måste ske oavsett om sanering ska ske eller inte. Vid Bergskammen kommer området förses med garage där schakt ner till 2 m kommer att ske. Mellan byggnaderna kommer det finnas gator med ett stråk av ledningar, vilket också medför att schaktarbete måste ske ner till ca 2 m. Detta innebär att kostnaderna för sanering till största delen utgörs av transportkostnader samt mottagningsavgifter för de förorenade massorna. Planen möjliggör byggrätter för bostäder inom Bergskammen med BTA av ca 16 600 m². Bostäderna uppförs i ett centralt och attraktivt läge varför värdet av byggrätterna bedöms kunna bära kostnaderna för avhjälpandeåtgärder av de förorenade massorna.

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.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Upprättande av exploateringsavtal.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal med exploatören angående parternas skyldigheter och rättigheter samt utförande och betalningsansvar för genomförandet av planen. Avtalens huvudsakliga innehåll framgår under styckena *Fastighetsrättsliga åtgärder* samt *Tekniska åtgärder* nedan.

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) 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 bygg rätt).

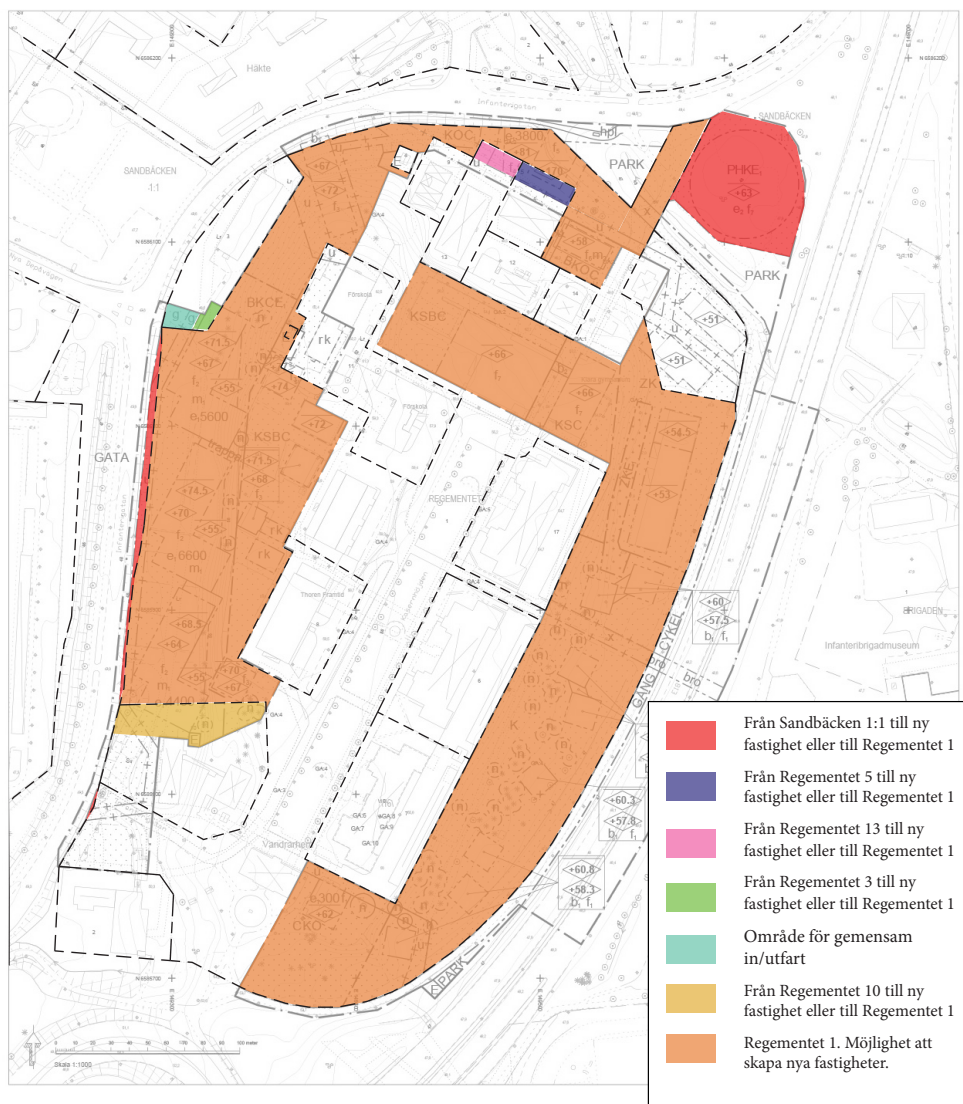
Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför behov av ny fastighetsbildning för genomförandet. Område för parkeringshus i nordöstra delen av planområdet behöver fastighetsbildas till en ny fastighet. Fastighetsbildning krävs också för norra tornet, det höga huset i områdets norra del. Norra tornet berör fastigheterna Regimentet 1, 5 och 13 från vilka regleringar bör ske för genomföra projektet. Möjlighet finns också att bilda en eller flera nya fastigheter för projekten kontorsvillorna samt Bergskammen på östra respektive västra sidan av kasernhöjden. För västra delen av området, Bergskammen, behöver en fastighetsreglering ske där mark överförs från Regimentet 3 till Regimentet 1 eller till nybildad fastighet för projektet. Detaljplanens gränser mot Infanterigatan innebär också att justeringar av fastighetsgränsen mellan Regimentet 1 och Sandbäcken 1:1 bör genomföras för att stämma med föreslagna gränser mellan privat och allmän mark. Områden för transformatorstationer (E på plan-kartan) är möjliga och föreslås bli egna fastigheter.



Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Då planen föreslår förändrade in- och utfarter till Kasernhöjden kan de servitut som berör utfart behöva ändras (1780K-2003/57.2, 1780K-2013/20.1, 1780K-97/12.2, 1780K-99/93.1).

Planförslaget berör också ett antal gemensamhetsanläggningar (Regimentet ga:1-ga:5). Gemensamhetsanläggningarna har till ändamål körvägar inom området, gångvägar, gemensamma ytor och grönytor, gemensam djupborrad brunn för bevattning samt vatten- avlopps- och dagvattenledningar i södra delen av Kasernhöjden. Detaljplanen föreslår delvis ändrade in- och utfarter samt byggrätter (kontorsvillorna i öster, höghus i norr samt kontorsbyggnad i nordväst) på delar av de ytor som omfattas av gemensamhetsanläggningar. Vid genomförandet av detaljplanen behöver gemensamhetsanläggningarna därför ändras. Nya fastigheter som bildas inom kasernhöjden med anledning av detaljplanen kan också behöva anslutas till gemensamhetsanläggningarna.

Ledningsrätten 1780K-97/12.3 för vatten och avlopp i väster, parallellt med Infanterigatan behöver ändras när erforderlig ledningsflytt genomförs. U-område för det nya läget finns på plankartan.

Ledningsrätt 1780K-97/12.4 för fjärrvärme kan också behöva ändras när kontorsbyggnaden i nordväst byggs. Ledningen kan behöva flyttas och ledningsrätten behöver då ändras.

Samtliga ändringar av ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut görs i en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Avgifter

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

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

Tekniska åtgärder

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna. I anslutning till den planerade kontorsbyggnaden intill Infanterigatan i nordvästra delen av planområdet behöver befintlig fjärrvärmeledning flyttas för att möjliggöra byggnaden. Flytt av ledningen bekostas av exploatören. U-område runt byggnaden finns på plankartan för att säkra plats till ledningarna.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. VA ansluter till Kasernhöjden intill kanslibyggnaden i söder samt vid Norra torget/Infanterigatan i norr. Parallellt med Infanterigatan ligger en vattenledning med ledningsrätt inom fastighetsmark. Inom Kasernhöjden finns gemensamhetsanläggningar för interna vatten- och avloppsnet.

Planförslag

Anslutning kan ske till det allmänna VA-nätet. Anslutning kan ske direkt eller via gemensamhetsanläggningarna som i sin tur ansluter till det allmänna VA-nätet. Exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar.

Vattenledningen parallellt med Infanterigatan i väster måste flyttas vid genomförandet av planen på en sträcka av ca 220 - 250 meter förbi nya kvarter vid Bergskammen. Flytt av vattenledningen bekostas av exploatören. Brandposten intill Infanterigatan behöver flyttas i samband med ledningsflytten. Vid norra torget finns möjlighet att lägga om vatten- och avloppsledningar så att enklare och robustare system kan skapas. På plankartan finns u-områden för allmänna ledningar.

Dagvatten

Dagvatten från området leds idag via Sandbäcken och via öppna diken väster om Infanterigatan. I syfte att undvika att tillföra föroreningar till dagvattnet vid källan så ska val av lämpligt ytskikt på byggnader och liknande beaktas. För att undvika att föroreningar från trafik tillförs dagvattnet så ska ytvatten från vägar och parkeringsplatser i möjligaste mån ytväds över gräsytor innan uppsamling i dräneringsstråk eller dagvattenbrunnar för vidare avledning. För flödesfördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvarteretsmark för kontor ska fördröjningsdammar/-magasin anläggas motsvarande 70 m³ per hektar hårdgjord yta. Detta motsvarar att 50 % av dagvattenflödet från de hårdgjorda ytorna ska fördröjas innan det avleds till den allmänna dagvattenanläggningen. Med hårdgjord yta avses hårda tak, asfalt och plattor. Det mest effektiva sättet att minska dagvattenavrinningen är att minska andelen hårdgjord yta samt att bevara befintlig uppvuxen vegetation. Genomsläppliga material och vegetation bidrar till att dagvattnet infiltreras på platsen. Om åtgärder vidtas inom fastigheten, som t ex anläggande av ”gröna” tak, stuprörsutkastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för infiltration/fördröjning, så kan magasinetsvolymen reduceras med motsvarande volym. Dagvattensystemen i våra städer är inte dimensionerade för att klara av att

avleda extrem korttidsnederbörd utan denna typ av regn måste avledas via markytan. Marken inom planområdet måste höjsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytaledas genom planområdet, mot allmän mark och vidare mot recipient. Detta måste särskilt utredas vid byggande i västra slänten, Bergskammen, så att vatten vid extremregn inte stängs in på gårdarna och riskerar att skada fastigheterna.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,1 meter över gatans nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och fastighetsägaren inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvatten pumpas.

Trafikåtgärder

Detaljplanen föreslår förändrade in- och utfarter till Kasernhöjden. Exploatören bekostar flytt av dessa inklusive ny anslutning och åtgärder som följer därav mot Infanterigatan. Exploatören bekostar även ny gång- och cykelbro och cykelväg som ersätter den befintliga vid den norra infarten mot Infanterigatan och över Sandbäcken. Exploatören ska även i samband med ny gång- och cykelkoppling vara med och bidra till förbättring av den i handlingarna illustrerade entréparken. Exploatören bekostar även omarbetsning av Infanterigatans östra kant mot Bergskammen liksom ny trädplantering intill denna som uppkommer i samband med planen.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom eller i anslutning till den egna fastigheten. Parkering ska lösas på kvartersmark.

Avfall

När nya områden planeras för bostäder, kontor och verksamheter, är det viktigt att de planeras med hänsyn till renhållningens fordon. Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda och vändplaner ska ha en radie på 9 m. Områdets interna gator/gårdsgator bör utformas så att större renhållningsfordon kan köra igenom området utan vändning. Utrymmen för avfall placeras i anslutning till denna körväg i bottenvåning eller i separata komplementbyggnader.

Elnät

Detaljplanen kommer att innebära att nya nätstationer behövs anläggas. Inom tre områden finns relativt flexibla möjligheter att placera nätstationer. Det är inom byggrätten för parkeringshus i norr, strax norr om kontorsvillorna bakom befintligt förråd samt inom kvarteret för projektet Bergskammen i väster. Inom dessa områden ska detaljerad placering studeras vid projektering vid genomförandet. Fyra ytterligare platser (E) finns för fristående tekniska anläggningar, såsom transformatorstationer.

Energi

Nya fastigheter bör uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning. Fjärrvärme finns framdraget till och inom planområdet.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav. Se vidare sidorna 37-39

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Planförslaget medför ungefär 250 nya bostäder samt ett relativt stort antal lokaler för verksamheter, framförallt kontor och service, centralt i Karlstad med närhet till stadens centrum och kollektivtrafik. Tillskottet bidrar till att staden hålls ihop och att behovet av transporter för vardagslivets behov kan hållas på en låg nivå.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormen 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. Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Naturvärden

Detaljplanen ger skydd åt ett stort antal träd, främst ek och tall. De allra flesta träd som ges skydd ligger på östra sidan Kasernhöjden vilket syftar till bevara områdets funktion som del i det ekologiska spridningsnätverket i staden men också som starkt miljöskapande lokalt på Kasernhöjden. Några träd behöver tas ned vid genomförandet, ingen av dessa är inventerade som värdefulla träd. Utredningen om reliktböck i området visade att området utgör lokal där reliktböck tidigare funnits men förekomst i nuläget har inte kunnat bekräftas utan endast äldre spår. Då ett stort antal äldre tallar, och många av dem utan skuggningspåverkan av ny bebyggelse bör innebära att träden även fortsatt kan vara intressant för arten att återkomma till.

Området vid norra torget samt området närmast E18 sköts som högvuxen gräsyta. Här finns också en lövskogsdunge. Miljön närmast bäcken är relativt öppen med enstaka yngre-medelålders träd som klibbal och björk. Dessa träd har och ges inget skydd i detaljplanen och i området föreslås ett parkeringshus. I anslutning till Norra tornet finns några klibbalar med döda grenar och döende/döda toppar. Träden har inget skydd idag och ges heller inte skydd i detaljplanen. Eventuella naturvärden knutna till dessa kan därmed försvinna.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget påverkar stadsbilden lokalt i området samt med ett högt hus ger det även konsekvenser för stadens siluett. Konsekvenser på stadsbilden från olika delar av staden redovisas på fotomontage på sidan 24.

En antikvarisk konsekvensanalys av förslaget (Värmlands museum 2020-04-22) har tagits fram för samrådsförslaget. Hela rapporten finns som utredning till detaljplanen. Nedan följer museets sammanfattande slutord avseende planförslagets konsekvenser för kulturmiljön.

Den befintliga detaljplanen för Kasernhöjden från 2001 skyddar idag ett flertal kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Den nya planen tillför skydd för ytterligare någon byggnad, vilket är en positiv åtgärd ur kulturmiljösynpunkt. Tyvärr har den träbyggnad som bildar fond vid Norra torget redan getts rivningslov och kommer sannolikt att försvinna.

De kulturhistoriska värdena på Kasernhöjden utgörs dels av det slutna, dominerade läget på höjden, dels av de relativt homogena byggnaderna samlade kring den gamla kaserngården. De planerade nybyggena är alla individer med mycket olika uttryck. Den ”verktygslåda” som tagits fram som hjälp vid gestaltningen av de nya byggnaderna fungerar bra och bygger vidare på befintliga material och uttryck. I delar av de planerade projekten finns dock enligt Värmlands museum associationer till det militärhistoriska arvet som kan upplevas som lite väl krystade och inte helt relevanta.

Av de planerade förslagen som presenterats finns projekt som Värmlands museum bedömer inte kommer att ge negativa konsekvenser för kulturmiljön. Det är till exempel positivt med en tydligare entré till området i norr. Men här förekommer också delar som ur antikvarisk synvinkel känns betydligt mer tveksamma. Det finns bland annat en påtaglig risk att upplevelsen av kärnområdets kulturmiljö påverkas negativt av en 32 våningar hög byggnad, de många kontorsvillorna och den stora volym som parkeringsgaraget kan komma att ges.

Museet ser fördelen med att alla nya projekt presenteras i detaljplanen eftersom det ger en möjlighet att förstå omfattningen och ambitionsnivån för helheten. Den illustrationsplan som tagits fram kan delvis hjälpa till att förtydliga slutresultatet, men upplevelsen av områdets alla förändringar, både övergripande och detaljerade, kommer nog ändå inte enligt Värmlands museum att till fullo förstås eller kunna värderas förrän allt är på plats.

Hälsa och säkerhet

Nya bostäder och lokaler föreslås i närheten av E18, järnvägen och Infanterigatan vilket kan ge upphov till bullerstörningar och risker för olyckor. Med den föreslagna utformningen kan bostäder och lokaler enligt uppställda föreskrifter skapas på platsen.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Kasernhöjden kan idag upplevas något avskuret från övriga delar av staden. Området vänder sig till största delen inåt och har obefolkade yttre delar. Planförslaget bedöms bidra till att knyta området närmare intilliggande stadsdelar och skapa mer livfulla platser runt Kasernhöjden. Nya bostäder och verksamheter i området kommer innebära att fler människor kommer vistas i området och området kommer vara mer använt kvällstid. Gång- och cykelstråk inom och förbi området kommer då upplevas som mer trygga att använda.

Jämställdhet/Barnperspektiv

Planområdets centrala läge, cirka en kilometer från Stora Torget innebär att tillgången till kommunikationer och olika typer av service är god. Förskola, skola och gymnasium finns i området. Busshållplatser, dagligvaruhandel, idrott- och rekreationsytor 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. Planförslaget innebär att behovet av förskole- och skolplatser ökar i området.

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