

Planprogram för Orrholmen

Karlstads kommun, Värmlands län



Inledning

Orrholmen kom till i en tid av svår bostadsbrist. Stadsdelen skapades utifrån de ideal och förebilder som fanns under rekordåren på 1960-talet. Resultatet blev storslaget och storskaligt med stora gröna ytor runt bostadshusen. Orrholmens fördel gentemot andra miljonprogramsområden var det fantastiska läget med närheten till Vänerens vatten. Parkleken Orrleken uppmärksammades i hela Sverige som ett nytt och inspirerande grepp för att stimulera barns nyfikenhet och lek. Orrholmen är idag en populär stadsdel.

Det finns framför allt tre mer övergripande motiv för detta planprogram;

- **Karlstad har stor efterfrågan på bostäder, en av 70 kommuner i Sverige som har bostadsbrist**
- **Det finns en stor efterfrågan på lägenheter i centrala stan**
- **Det finns en mycket stor efterfrågan på bostadslägen vid vatten**

Många av de bästa vattenlägena i Karlstad upptas av industriområden. Så är det även på Orrholmen där det finns ytor som nyttjas dåligt. Detta planprogram försöker gå vidare med arbetet att ge möjligheter för fler att bo centralt vid vatten.

Idag har de befintliga husen – främst höghusen – tekniska problem som måste åtgärdas. Det lilla centrumet vid Orrholmsplan fungerar inte.

Planprogrammet samlar ihop ett antal projekt och idéer, utan inbördes prioritering. Planprogrammet ska ligga till grund för fortsatt detaljplanering i de olika delprojekten. Programmet görs också för att de boende på Orrholmen ska få fortsatt information och möjlighet till delaktighet i processen. Ett första informations- och samrådsmöte har hållits i juni 2002.

Programmål

- **Ge möjlighet till ca 250 nya lägenheter**
- **Ge möjlighet till nytt boende i sjönära läge**
- **Öka skönhets- och trivselvärdena på Orrholmen i samband med byggandet**
- **Beskriva angreppssätt för renovering av de befintliga bostäderna**
- **Öka trafiksäkerheten inom området, och inte minst vid Orrholmsplan**



kv Ställverket



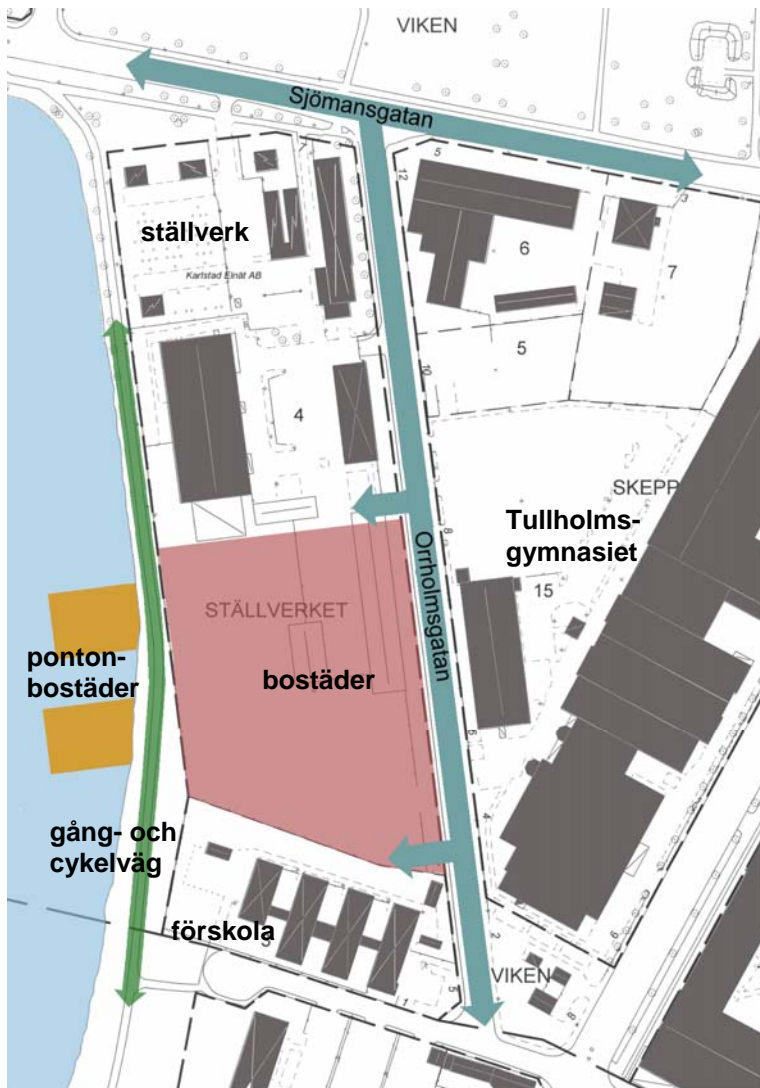
Orrholmsplan



Södra Orrholmen



Landgången



Kvarteret Ställverket

Karlstad Elnät AB:s upplagsytor omvandlas till bostadskvarter. Exploateringen kan rymma ca 125 lägenheter i flerbostadshus. I samband med projektet finns möjlighet att prova en bostadsproduktion om ca 15-20 lägenheter i form av hus på pontoner i Mariebergsviken.

Principer för kvarterets exploatering:

- Alla lägenheter bör få utsikt mot vattnet och uteplats mot söder eller väster. Gavlar mot vattnet återfinns kring Mariebergsviken och är därför ett lämpligt motiv även här.
- Byggnader bör placeras så att mindre gårdar, en halvprivat zon, skapas i anslutning till det egna huset, t ex vid entréer.
- Byggnaders höjd bör vara fem till sex våningar. Utöver detta kan en indragen takvåning tillåtas.
- Fri gång- och cykelväg vid vattnet.
- Angöring med bil från Orrholmsgatan.
- Parkeringsplatser anordnas inom fastigheten, som markparkering eller i p-däck.
- Markparkering bör delas upp i flera mindre enheter.

Två exempel på hur kvarteret kan disponeras:

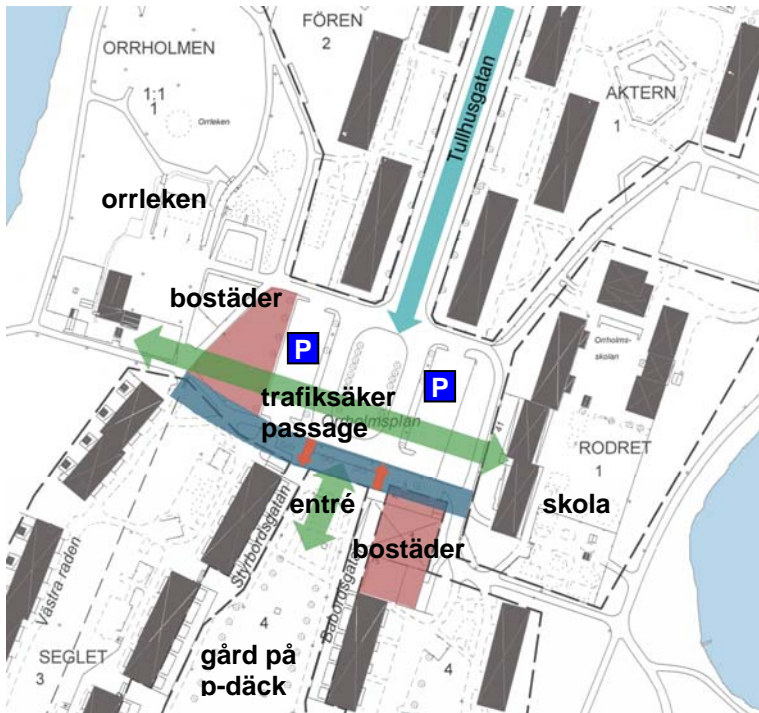


Byggnader med gavlar mot vattnet erbjuder vattenutsikt för de flesta lägenheter samtidigt som det stämmer väl överens med övriga gavelmotiv kring Mariebergsviken.

Parkering och angöring sker via internt gatusystem inom kvarteret och delas upp i mindre enheter med hjälp av platser och torgbildningar.

Byggnaderna organiseras kring mindre gårdar för att skapa intimare miljöer vid entréer och lekplatser.



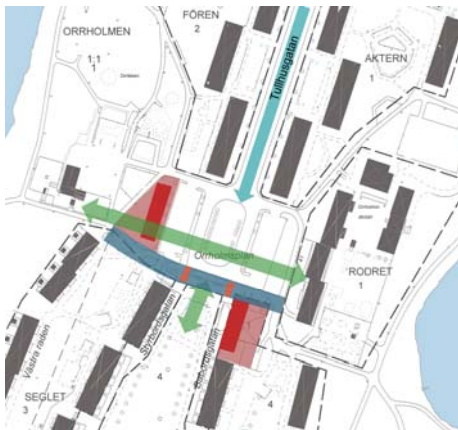


Orrholmsplan

Den tidigare närbutiken ersätts av ett nytt bostadshus i anslutning till sjuvåningshusen vid parkeringsdäcket. Orrholmsplan ses över i sin helhet vad gäller trafiksäkerhet, gångpassager, parkeringsytor etc. Entrén till parkeringsdäcket förbättras. En ny byggnad väster om Orrholmsplan ramar in platsen och ger ett bostadsläge med utsikt över Mariebergsviken. Totalt kan kompletteringarna ge ca 30-40 lägenheter.

Principer för kvarterets exploatering:

- Entrépartiet till parkeringsdäcket lyfts fram och förbättras och kan ev. förstärkas med en lägre byggnad. En direktentré skapas från Orrholmsplan till gården ovanpå däcket.
- En trafiksäker gångpassage skall skapas i markplan i östvästlig riktning över Orrholmsplan, mellan Orrholmskolan och Orrleken. Särskilt viktigt är utformningen vid garagets in- och utfart.
- Parkeringsplatser anordnas inom fastigheten, eventuellt kan befintligt parkeringsdäck nyttjas. Kompletterande studie över Tullhusgatan görs i syfte att effektivisera kantstensparkeringen längs gatan.
- Angöring med bil sker från Tullhusgatan/Orrholmsplan.
- Ny byggnad vid Orrleken bör vara två till tre våningar och i sin volym överensstämma med befintlig angränsande bebyggelse.
- Byggnad som ansluter till sjuvåningshusen skall underordna sig dessa i höjd och volym. Byggnaden bör ha sitt eget uttryck och spegla 2000-talets formspråk



Två exempel på hur kvarteret kan disponeras:

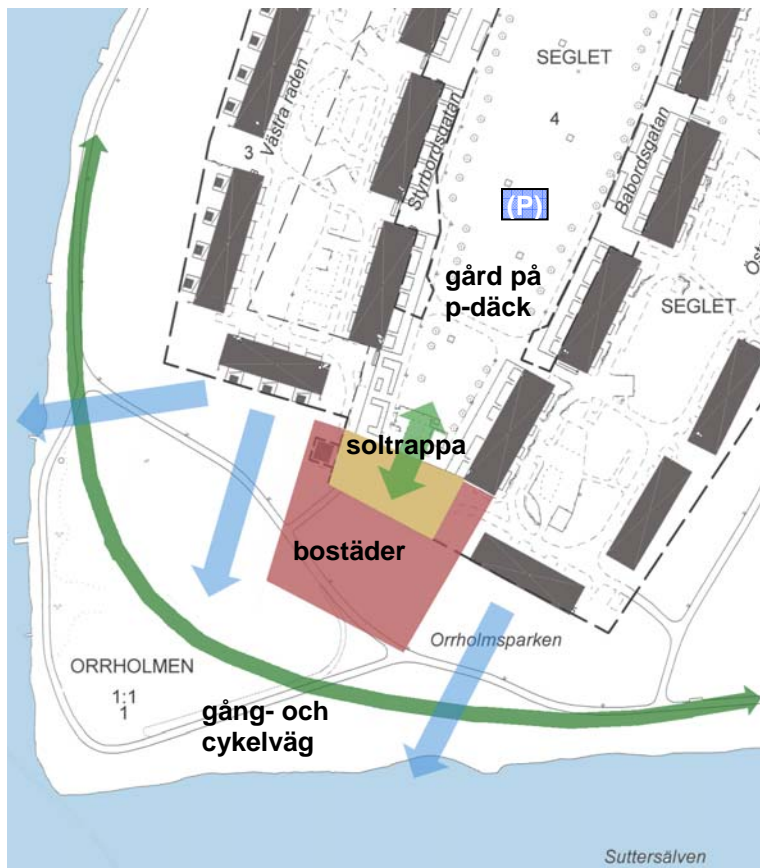
Nya byggnader inordnas i befintligt planmönster.

Två lamellhus som inramar Orrholmsplan eller ett punkthus som tillsammans med en ny entrébyggnad till garaget blir ett tillägg till platsen.

Parkering anordnas i anslutning till Orrholmsplan eller i garaget.

Ny central och inbjudande trappa till gården på p-däcket.

Bredare gångytta framför garaget, t ex upphöjd yta i avvikande material.



Södra Orrholmen

En komplettering av radhusen i Västra raden erbjuder ett av Karlstads mest attraktiva bostadslägen. I samband med projektet bör miljön kring p-däckets södra sida ses över genom upprustning av soltrappan och övriga ytor av allmän karaktär i denna del. Exploateringen kan rymma ca 20 lägenheter i radhus/ marklägenheter.

Principer för kvarterets exploatering:

- Alla lägenheter bör få utsikt mot vattnet och uteplats mot söder eller väster.
- Nya byggnader skall anpassas till befintligt planmönster och placeras med stor hänsyn till utsikten från bakomliggande hus i kv Seglet.
- För utemiljön bör tydliga gränser skapas mellan de offentliga park- och torgrummen och den privata/halvprivata zonen i bostadens närhet.
- Byggnaders höjd skall vara två våningar och i sin skala överensstämma med befintlig bebyggelse.
- Soltrappan och ytan framför garagetets södersida bör utformas till en fin plats som avslutar Orrholmen.
- Gångvägssystemet ses över, fri gång- och cykelväg vid vattnet finns kvar.
- Angöring och parkering sker i första hand via garaget.

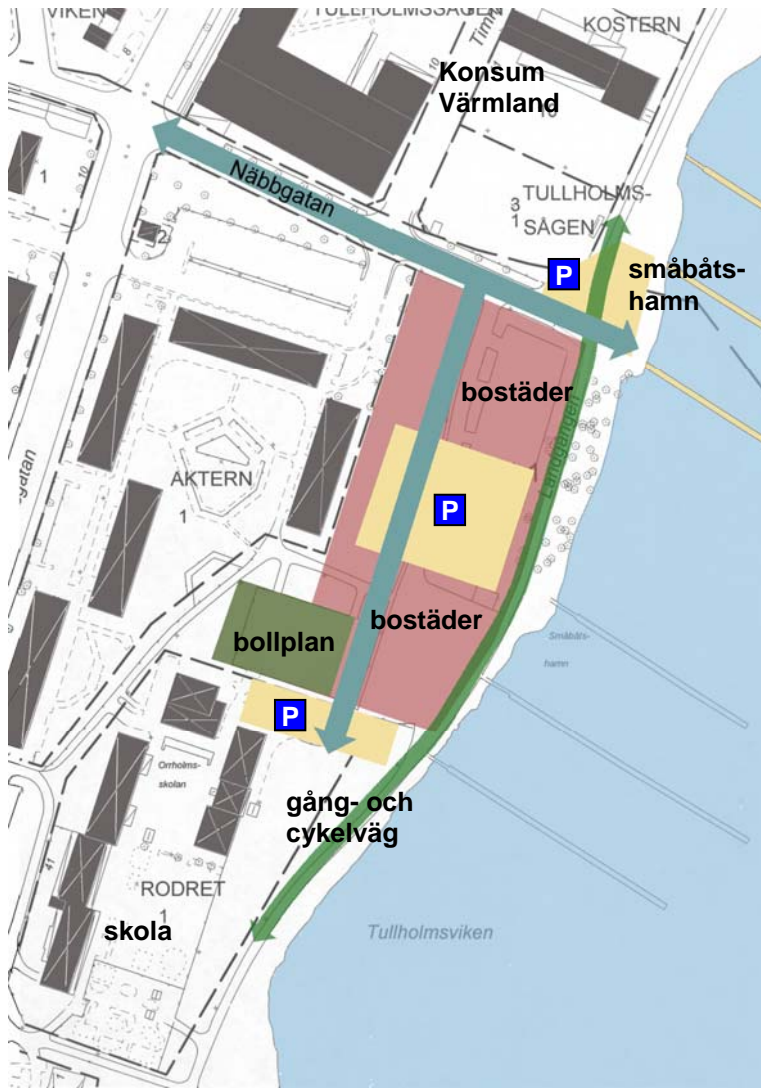
Exempel på hur kvarteret kan disponeras:

Byggnader följer det rådande planmönstret och erbjuder vattenutsikt för alla lägenheter samtidigt som möjligheten till utsikt (pilar) från bakomliggande hus finns kvar.

Ytan framför soltrappan görs i ordning till en fin öppen plats som lyfter fram trappan och göra den mer användbar.

Parkering för bostäderna anordnas i garaget vilket ger en bilfri bostadsmiljö.





Landgången (Orrholmen 1:1)

En idag dåligt nyttjad parkeringsyta omvandlas till bostadskvarter. Exploateringen kan rymma ca 30-40 lägenheter i flerbostadshus. I samband med projektet kan småbåtshamnen med angring flyttas norrut mot Näbbgatan och parkering och angringsmöjligheter för Orrholmskolan och idrottsplatsen ordnas.

Principer för kvarterets exploatering:

- Alla lägenheter bör få utsikt mot vattnet och uteplats mot söder.
- Nya byggnader skall placeras med stor hänsyn till utsikten från bakomliggande hus i kv Aktern. Ytan framför byggnaden närmast vattnet bör ej bebyggas utan användas till markparkering.
- Byggnader bör placeras så att mindre gårdsrum, en halvprivat zon, skapas i anslutning till det egna huset, t ex vid entréer.
- Byggnaders höjd bör vara ca tre våningar och i sin skala överensstämma med befintlig bebyggelse.
- Fri gång- och cykelväg vid vattnet.
- Angring med bil sker från Näbbgatan och Landgången.
- Parkeringsplatser anordnas inom fastigheten, som markparkering med trädplantering.

Två exempel på hur kvarteret kan disponeras:



Byggnader med gavlar mot vattnet eller i form av punkthus erbjuder vattenutsikt för de flesta lägenheter samtidigt som möjligheten till utsikt (pilar) från bakomliggande hus finns kvar.

Byggnaderna organiseras i två grupper kring mindre gårdar för att skapa intimare miljöer vid entréer och lekplatser.

Parkering för bostäderna anordnas mitt i kvarteret vilket ger möjlighet till utblickar.

Parkering anordnas i norra delen för småbåtshamnen och i södra delen för skolan/ idrottsplatsen.



Kvalitéer

Orrholmens kvalitéer är många.

- Det centrala läget med närhet till service och centrums nöjes- och kulturutbud.
- Vattnet är en fantastisk resurs för Orrholmen, estetiskt och för möjligheterna till bad- och båtliv.
- Grönskan runt halvön bidrar till att förstärka intrycket av närheten till naturen.
- stadsdelen har ett antal väl fungerande förskolor, skola och parklek.
- Orrholmens IP och småbåtshamnen är en tillgång.



Vy mot Orrholmens östra sida.



Gårdsmiljö på parkeringsdäcket.



Parkeringsdäckets södra sida, soltrappan.

Problem och möjligheter

Många av de problem som lyfts fram när man talar med boende på Orrholmen har sitt ursprung i det storslagna angreppssättet när man byggde området.

- husens tekniska standard, främst betong-elementhusen är i behov av renovering inom de närmaste åren. Programmet försöker redovisa ett förhållningssätt för renoveringen.
- grönytor, delar av grönytorna runt Orrholmen är ”fattiga”, de utgörs endast av gräs, en översyn bör ske och det bör studeras om det är möjligt med kompletterande planteringar eller ändrat skötselsätt för att öka skönheten och förstärka den biologiska mångfalden.
- otillåten bilkörning, det förekommer bl a i anslutning till idrottsplatsen. Frågan är svår att lösa i en planprocess, en möjlighet kan vara att bättre ordna parkeringsförhållandena i anslutning till Orrholmens IP.
- trafiksäkerhet och parkering, problemen vid Orrholmsplan måste åtgärdas vid in- och utfart till garaget. Detta bör göras på ett sätt så att utrymmet för gående och cyklande ökas framför garaget.
- Vid Sjömansgatan bör en cykelväg/fil anordnas framför det mindre industri/kontorsområdet i kv Skepparen.
- I samband med utbyggnad av nya bostäder bör parkeringen inom Orrholmen ses över. Tullhusgatan är i sammanhanget en resurs och möjlighet. Den mycket breda gatan kan omorganiseras så att parkering kan ordnas inom gatumark.
- området mellan Orrholmen och centrum – stadsparken kan upplevas otryggt kvällstid. Bostäder i Kv Ställverket hjälper till att binda samman Orrholmen med centrum och Viken.

Planprogrammet är utarbetat på stadsbyggnadskontoret av stadsbyggnadsarkitekterna Anna Hellgren och Dag Johansson och består även av ett PM med planförutsättningar och konsekvenser.



Översiktskarta Orrholmen