

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Inledning

Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden samt stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till dessa.

Planprocessen

Förslag till detaljplan för Fören 1 har tagits fram på stadsbyggnadsförvaltningen. Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum 11 juni – 14 juli 2014.

Därefter har planförslaget varit utställt för granskning enligt PBL 5:18 under tiden 1 oktober fram till den 30 oktober 2015.

Under både samrådet och granskningen har planen skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten hos stadsbyggnadsförvaltningen, på bibliotekshuset och på kommunens hemsida.

Ändringar i förslaget

Efter granskningen har följande justeringar genomförts i planhandlingarna:

- Beskrivning av översvämningsproblematiken har bearbetats.

Ställningstagande

Planhandlingarna har justerats i enlighet med detta granskningsutlåtande. Det finns kvarstående synpunkter på förslaget som inte har tillgodosetts.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen är klar för antagande av stadsbyggnadsnämnden, enligt PBL 5 kap 27§.

Inkomna yttranden

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran har inkommit från följande:

Teknik- och fastighetsförvaltningen, Trafikverket och Kultur- och fritidsnämnden.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om översvämningsrisker parkering, kulturmiljö, luftkvalitet, luktstörningar, påverkan på näraliggande verksamheter och buller. Planförslaget har tillsammans med ytterligare utredningar klargjort de flesta av dessa frågor till granskningsskedet. Länsstyrelsen bedömer dock att planförslaget inte har utvecklats vad gäller frågor om översvämningsrisker. I samrådsredogörelsen har inte Länsstyrelsens synpunkter på denna fråga bemötts.

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter på hur bullerutredningen var utformad. En sammanvägd bullerberäkning för trafik- och industribuller efterfrågades. Till granskningen har synpunkterna tillgodosetts. Resultatet visar att de ekvi-

valenta bullernivåerna vid tillkommande byggnadsfasad mot öst och norr är höga, uppåt 60 dBA. De riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad) överskrids med andra ord för flera våningsplan varför undantag måste tillämpas. Undantag kräver att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vetter mot tyst eller ljuddämpad sida, alternativt att lägenheterna vars fasader utsätts för höga bullernivåer är maximalt 35 m². Dessa krav är svåra att lösa i illustrerad typ av byggnad. Dock rymmer plankartan möjlighet att utforma byggnadskroppen på ett sådant vis att bostadsrum ges en bättre ljudmiljö, vilket enligt Länsstyrelsen är att föredra.

Länsstyrelsens vägledning Stigande vatten föreskriver att bostadshus och samhällsviktig verksamhet ska placeras ovanför en beräknad framtida 200-årsnivå. Detta för att funktionen ska klara en översvämning; att tillgänglighet till och från funktionen kan ske på ett säkert sätt, att byggnaden inte skadas och att teknisk försörjning ska fortsätta att fungera.

Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningen anger att lägsta golvnivå för bostäder bör vara +47,26 (RH 2000) och att tekniska installationer under denna nivå måste säkras mot översvämning. Bestämmelsen som ska motsvara detta på plankartan anger en felaktig nivå på +46,72 (RH 2000). Bestämmelsen på plankartan förutsätts korrigeras till angiven nivå i planbeskrivningen innan planen antas.

I planförslaget anges att bottenvåningen kan bebyggas med verksamheter såväl som med bostäder. På så vis är det möjligt att klara planbestämmelsen om lägsta golvnivå för bostäder genom att endast förlägga bostäder från våning två och uppåt. För att bibehålla byggnadens funktion vid översvämning är det dock viktigt att entréer och hisssystem går att nå och använda. För att kunna använda bottenvåningen flexibelt är det också lämpligt att det är möjligt att omvandla lokaler till bostäder vid behov. I detaljplanen för kv. Kanoten m.fl. som vann laga kraft 2013-07-16, anges en lägsta golvnivå vilket motsvarar planförslagets lägsta nivå på +47,26 (RH 2000). Aktuellt planförslag bör enligt Länsstyrelsen harmonisera med detta näraliggande projekt så att lägsta golvnivå för byggnaden i stort anges i planbestämmelsen, och inte enbart för bostäder. Planbestämmelsen hänvisar även till "gällande riktlinjer". För att uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet måste det tydliggöras vilka riktlinjer bestämmelsen hänvisar till.

Av planbeskrivningen framgår att platsens höjdnivåer skapar utmaningar för omhändertagandet av såväl dagvatten som spillvatten och dränvatten när vattennivån överstiger medelvattenstånd, eller då regnmängderna blir stora. Detta gäller båda befintliga och planerade system. Enligt planbeskrivningen är vattensystemen beroende av pumpar, vars funktion bedöms slås ut redan vid en 100-årsnivå i Vänern. Framkomligheten via tillfartsvägarna Tullhusgatan och Orrholmsgatan påverkas vid högt vattenstånd i Vänern. Enligt planbeskrivningen kan inte ambulans ta sig fram till planområdet vid en vattennivå i Vänern motsvarande en 200-årsnivå. Länsstyrelsen menar att erforderliga höjningar av anslutningsvägar samt dimensionering av VIA-system, befintliga såväl som tillkommande, måste föregå ytterligare exploatering i översvämningshotade områden. Höjning av anslutningsvägar är åtgärder som bör knytas till genomförandet av planförslaget för att säkerställa ny bebyggelse en god säkerhet. Eftersom planområdet inte innefattar anslutningsvägar så kan inte planbestämmelser om höjdsättning på väg göras, vilket har gjorts i detaljplan för kv. Kanoten. Länsstyrelsen anser därför att plankartan bör tillföras en bestämmelse som villkorar att bygglov inte får ges förrän väghöjningsåtgärder har kommit till stånd.

Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att planen kommer att tas in för prövning på grund av risk för människors hälsa och säkerhet, avseende översvämning, om den antas i nuvarande form.

Kommentarer: Karlstad kommun håller på att ta fram nya riktlinjer för hur översvämning ska hanteras i planeringen. Bla har nya beräkningar gjorts kring vilka

nivåer som ska var vägledande. I avvaktan på detta arbete bör den aktuella detaljplanen utgå från "Stigande vatten". Texten i planbeskrivningen justeras i enlighet med de riktlinjer som finns i stigande vatten och faktablad för Väneren. Med det som utgångspunkt kan 200-årsnivån klaras för nya byggnader och tillfartsvägarna kan nästan klaras. Vägnätet bedöms vara framkomligt för räddningstjänst även om de till viss del är översvämmade. De bedöms dock inte vara översvämmade mer än 20 cm som är gränsen för när de är framkomliga för räddningsfordon. Att avloppsnätet bedöms slås ut vid lägre nivåer än 200-årsnivån är en brist, men bedöms inte ge så svåra konsekvenser att den föreslagna exploateringen inte är möjlig på platsen.

Luffartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 4471012 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

Kommentarer: Karlstad flygplats har haft planen på samråd och inte haft några synpunkter.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Miljönämnden

Sanering ska ske till känslig markanvändning. Miljönämnden har tillsynsansvar när det gäller markföroreningar och det är till nämnden som en anmälan ska ske beträffande avhjälpande åtgärder. Exploatören rekommenderas också att ta en kontakt/samråd med miljöförvaltningen i ett tidigt skede inför exploateringen av området.

I bullerutredningen framgår att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, kommer att överskridas. På grund av de höga bullernivåerna innebär planförslaget avsteg från riksdagens antagna riktvärden. Buller är ett utbrett problem och det är individuellt hur buller upplevs. Att klara riktvärdena är ingen säkerhet för att klara en god ljudmiljö. Det framgår i Boverkets allmänna råd 2008: 1 "Buller i planeringen" att det är önskvärt både ur hälso- och komfortsynpunkt skapa tystare miljöer än vad riktvärdena ger uttryck för. I planförslaget framgår att bullerförordningen ska tillämpas vid bygglov. Bullerfrågor finns därför inte med som planbestämmelse på plankartan. Miljöförvaltningens bedömning är att skälen till att planera för bostäder där riktvärdena beräknas överskridas bör redogöras, för att möjliggöra en avvägning mellan olika allmänna intressen.

För externt industribuller framgår det enligt gjorda beräkningar att den ekvivalenta bullernivån från industribuller överskrids nattetid och i ett fåtal punkter även kvällstid. I planförslaget framgår att åtgärder planeras vidtas men vilka åtgärder

som blir aktuella bör utredas vidare då flera bullerkällor påverkar den totala bullernivån.

Med anledning av risk för luktolägenhet kommer bostädernas friskluftsintag placeras på sida som vetter mot väster. Vilken typ av ventilationssystem som blir aktuell är viktigt för att minska risken för luktolägenhet i planerade bostäder.

Framtida behov av parkeringsplatser med laddningsmöjligheter för el-bilar samt elcyklar bör tillgodoses. Även laddningsmöjligheter för permobil bör beaktas.

I planbeskrivningen finns inget nämnt om utformning av utrymmen för avfallshandtering. Miljöförvaltningen vill understryka vikten av att avfallsutrymmen blir lättillgängliga för breda sopbilar så att det finns tillräckligt med plats, samt tillräcklig svängradie för dessa så att backning kan undvikas. Avfallsutrymmen bör även vara stora och lättåtkomliga för att möta behovet av fullvärdig källsortering, både nu och framåt. Avfallsutrymmen bör vara belägna i markplan, främst av arbetsmiljöskäl.

Kommentar: Noteras

Yttranden från sakägare

Klövern Ett AB

Klövern Ett AB, som ägare av fastigheten Skepparen 15, befarar att den höjd som föreslås på fastigheten Fören 1 kommer att medföra en betydande försämring vad gäller ljus och sol. Har en solstudie gjorts vill vi gärna ta del av denna, men med den information vi har idag anser vi att en höjd likt övriga nybyggnationer i området är mer lämpligt.

Kommentar: En solstudie finns i planbeskrivning som har varit med i samråd och granskningsskedet. Byggnaden ligger rakt söder om aktuell fastighet, det innebär att skuggan är relativt kort mitt på dagen. Under sommartid kommer inte skuggan nå fram till Klöverns fastighet, men kan göra det andra tider på året då solen står lägre.

Yttranden från övriga

Boende Näbbgatan 2

17 våningars höghus är "skjutet över målet" = 4 våningar lägre än Karlstads högsta och 5 vån högre än Seglet. Orrholmen är mättat med 12 höghus enligt följande:

Orrholmsgatan f d Tullholmsgymnasiet. Konsums silo. Seglet. Styr-o. Babordsgat. 8 st. Entrén vid korsningen Orrholmsgatan / Näbbgatan är belastad med hög fordonstrafik, cyklist, gående, dessutom intensiv elevstockning vid början och slutet av skoltiderna. Förskolebarnen kommer i bilar och barnvagnar och gymnasieeleverna åker med bussar. Olycksriskerna vid entrén ökar för varje våning pga att ca 50% av lägenhetsinnehavarna har bil och belastar också garagets storlek. Bilparkeringar i området är i dag en utopi. De familjer som har barn kräver lekplats vilket är minimi på en liten terrass, vilket leder till att Brf Fören får "bjuda" eller hyra ut. Det blir solskugga till förskolan om nybygget blir högre än 5 våningar – men det är ju partiska till kommunen och får ej klaga ! På Sundsta och Norrstrand finns inga höghus men Ert beslut om reducering till 5 vån på det planerade höghuset bevisar att Ni äger saktighet !

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att läget är bra för ett högt hus. Byggnadernas läge som en entré mot Orrholmen, lämpar sig för högre hus. Placering gör huset framträdande i stadsbilden och bidrar till att koppla ihop stadsdelen med centrum. Läget ger också en begränsad påverkan på omgivningen i form av

skuggning. Områdets högre bebyggelse är placerad mer i mitten av halvön, vilket stämmer med kommande bebyggelse som också är placerad i halvöns mitt. Bebyggelsen närmast vattnet är något lägre. Exploatören kommer lösa hela byggnadens parkeringsbehov inom tomten. Den trafik som byggnaden alstrar bedöms vara av sådan liten omfattning att påverkan på omgivande gatunät är begränsad. Ytan för barns lek är begränsad inom fastigheten, men en mindre lektyta ska ordnas på gårdsbjälklaget. Det finns dock stora grönytor och lekplatser på kommunal mark i närheten av planområdet.

Boende Tullhusgatan 15

Bostäder behövs så vi har inget emot att det byggs bostadshus på Orrholmen. Har dock några synpunkter/reflektioner om planförslaget. Planområdet ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöområde Även om planområdet ligger utanför Karlstads kulturmiljöprogramms värdering "särskilt värdefull bebyggelsemiljö" så ingår dock planområdet i Länsstyrelsens kulturmiljöområde. Orrholmen har ett högt kulturhistoriskt värde och som det även omnämns i kommunens kulturmiljöprogram har en tidstypisk arkitektur och en karakteristisk siluett som ger Orrholmen en tydlig identitet och karaktär. Som det också omnämns ska nybyggnationer och förändringar anpassas i höjd, placering och utformning till riksintresseområdets byggnader och stadsplan och anpassas så att de inte förvanskar områdets karaktär. I stadsbyggnadsnämndens dokument från 2009-04-15 om förtätning inom centrala delar står det uttryckligen att "Det ska undvikas att höghus omotiverat sticker upp i stadsbilden". Fören 2 och Aktern är 3-våningshus mot söder/väster och öster. Mot norr ligger Sjögången med sina 5 till 7-våningshus. Däremellan ligger en förskola inklämd. Att då bygga 6/10 och 17-våningshus på detta planområde harmonerar inte alls med övrig närliggande bebyggelse och kommer att ge en känsla av "instängdhet" som drabbar boende i den lägre bebyggelsen då "horisonten" /känslan av luftighet begränsas avsevärt av de planerade höghusen. Att jämföra med Seglet är inte relevant. Det bör vara 5 till 7-våningshus för att det skall kommunicera med omgivande bebyggelse. Det har tagits fram en solstudie för att kartlägga 6/10 resp. 17-våningshusens påverkan på intilliggande bebyggelse. Slutsatserna från denna visar att påverkan är "begränsad". Det är tidigt på morgonen och sent på kvällen som de nya byggnaderna skuggar några av de intilliggande byggnaderna. Vi kan inte hålla med om detta påstående. Under sam rådstiden som föregått denna granskningsomgång har kommunen skickat ut information till de boende som de ansett vara direkt berörda av detta planförslag. Vi bor i hus 2 i bostadsrättsföreningen Aktern och vi kan inte påstå att vi som bor i det huset får en begränsad påverkan {gäller Tullhusgatan 11, 13,15). Idag har vi kvällssol i lägenhetsfönstren mot nordväst från april tom september från kl 19.00 och fram tills solen går ned. I juni/juli ända fram till kl 22.00. De som bor i hus nr 1 (gäller Tullhusgatan 17,19,21) har idag kvällssol i sina lägenhetsfönster mot väst under motsvarande årstider och tider på dygnet. De lägenhetsinnehavarna skuggas/påverkas också av planförslaget. Att bli av med kvällssolen under alla sommarmånaderna kan inte bedömas som enbart en begränsad påverkan. Vi motsätter oss att det byggs högre hus på den avsedda tomten än 7-våningshus bl.a. för att begränsa denna skuggpåverkan. Det framgår idag inte i den redovisade solstudien hur skuggningen påverkar ovannämnda fastigheter och det blir därför bara en schablonmässig bedömning "påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad". Denna bedömning anser vi inte vara underbyggd med relevanta fakta. En kompletterande solstudie bör genomföras och den exakta påverkan som planförslaget ger på ovan nämnda bostadshus/fastigheter måste redovisas och delges berörda för ny granskning.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att läget är bra för ett högt hus. Byggnadernas läge som en entré mot Orrholmen, lämpar sig för högre hus. Placering gör huset framträdande i stadsbilden och bidrar till att koppla ihop stadsdelen med centrum.

Planområdet gränsar till den miljö på Orrholmen som har ett kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger dock utanför detta område, men påverkar givetvis sin närmiljö. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte påverkar kulturmiljön negativt. Den nya byggnaden blir ett modernt tillskott till miljön och kopplar ihop området med centrala Karlstad och den utveckling som planeras i kv Skepparen.

Skuggning av från de höga husen påverkar tidig morgon och sen kväll. Skuggningen förändras kontinuerligt men under begränsad tid kommer skuggning ske. Befintliga hus har ingen utemiljö och inte heller några balkonger åt den aktuella sidan. Påverkan från skuggning bedöms inte vara av sådan omfattning att bebyggelsen inte är lämplig på platsen. Huvudelen av dygnet kommer dock inte intilliggande bostäder påverkas.

Protestlist 85 underskrifter

Vi protesterar mot att man i förslag till detaljplan för fastigheten Fören 1, inte tagit hänsyn till de boendes synpunkter angående bygghöjd på de planerade husen. Vi anser att man skall bygga lägre hus.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att läget är bra för ett högt hus. Byggnadernas läge som en entré mot Orrholmen, lämpar sig för högre hus. Placering gör huset framträdande i stadsbilden och bidrar till att koppla ihop stadsdelen med centrum.

Boende Tullhusgatan 11

När "Den vita Staden" uppfördes på Orrholmen fanns en klar intention att 'början' skulle vara ett parti - mellan Näbbgatan och Orrholmsplan - med lägre bebyggelse, följt av ett parti med högre hus på berget. Synpunkten att ett nytt 'höghus' anknyter till höga byggnader i andra kvarter på Orrholmen torde vara irrelevant - i första hand skall ett nybygge naturligtvis anpassas till närmiljön. Den föreslagna bebyggelsen i Fören 1 är ett klart avsteg från den ursprungliga tanken - en eventuell nybyggnad bör, för att inte avvika från omgivande bebyggelse, höjdmässigt begränsas till 3 (eller möjligen 4) våningar och utseendemässigt anpassas till befintlig bebyggelse i kvarteret Fören.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att läget är bra för ett högt hus. Byggnadernas läge som en entré mot Orrholmen, lämpar sig för högre hus. Placering gör huset framträdande i stadsbilden och bidrar till att koppla ihop stadsdelen med centrum.

Boende Näbbgatan 2

Nya hus ska vara lika höga som våra hus absolut inte 17 eller 10 våningar. Det blir för mycket folk på för liten yta. Vart ska bilarna parkera? Det finns ju fina stadsdelar i Karlstad varför bygga där, bygg nya stadsdelar utanför staden i stället. Bygg i yttre hamnen istället eller köp upp konsumfabriken och bygg där. Tänk OM!

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att läget är bra för ett högt hus. Byggnadernas läge som en entré mot Orrholmen, lämpar sig för högre hus. Placering gör huset framträdande i stadsbilden och bidrar till att koppla ihop stadsdelen med centrum. Exploatören kommer lösa hela byggnadens parkeringsbehov inom tomt. Den trafik som byggnaden alstrar bedöms vara av sådan liten omfattning att påverkan på omgivande gatunät är begränsad.

Boende Karlstad

En bra detaljplan som möjliggör högre bebyggelse och förtätning av ett spännande område. Platsen kunde inte varit bättre för ett höghus. Dessutom tror jag på sikt att när kv Skepparen inleds med nya bostäder och handel så kommer hela ytan från Sjömansgatan ner till Orrholmen bli så mycket mer attraktivt med blandad bebyggelse med höjdskillnader. Och på avstånd anser jag att det kan bli riktigt snyggt

med ett höghus som rimmar med Seglet och med nya höghus i kv Kanoten samt Bryggudden. I övrigt lär det ju inte heller bli några problem att fylla dom lägenheter som eventuellt kommer byggas där. En attraktiv plats med närhet till centrum, vatten, stadsträdgården, Mariebergsskogen, nya "centrum" i kv Kanoten, kommunikation (BRT-hållplats några hundra meter bort). För att inte tala om utsikten! Ser absolut inga hinder till varför man inte kan förtäta här. Men samtidigt önskar jag också att platsen sticker ut lite med nån högre byggnad. Tror det kan vara nyttigt och estetiskt snyggt med byggnader som bryter av lite om man då tänker sig Skepparen som kvartersform. Blir annars lite för ointressant om man frågar mig. Blir spännande att följa och jag hoppas innerligt att kommunen klubbar igenom denna detaljplan och att Karlstadhus sätter spaden i marken så fort det bara går.

Kommentar: Noteras.

Karlstads Energi AB

Karlstads Energi AB har fjärrvärmesystem i direkt anslutning till detaljplaneområdet, både i Näbbgatan och Tullhusgatan. Detta har tillräcklig kapacitet att även försörja den planerade bebyggelsen med värme.

Ett av Karlstads Energi ABs uppdrag är att hämta in hushållsavfall för Karlstads kommuns medborgare. För att utföra uppdraget på ett trafiksäkert och arbetsmiljömässigt riktigt sätt utgör farbara vägar samt vändmöjligheter en viktig grund. Vid nybyggnation gäller det att skapa en hämtningssituation som är trafiksäker för bolagets personal, boende och alla som vistas i området. Backning skall i största möjligaste mån undvikas. Enligt Karlstads kommuns avfallsplan ska samverkan och planering för en hållbar avfallshantering ske. För att uppnå målet är en av åtgärderna i avfallsplanen "Vid all ny bebyggelse och större ombyggnationer ska avfallshantering beaktas redan vid den inledande planeringen".

Förutsättningar som krävs för genomförande av bolagets uppdrag att hämta hushållsavfall är att vägar och vändplatser är anpassade efter de mått hämtningsfordonen kräver, se bilaga 1 och 2.

Karlstads Energi AB ser att fjärrvärme är en naturlig uppvärmningsform i området och anslutning är möjlig mot nuvarande ledningsnät i direkt anslutning till detaljplaneområdet både från Näbbgatan och Tullhusgatan. I planbeskrivningen saknas redogörelse för avfallshantering. Planbeskrivningen gäller en yta på ca 1670 m² för bostäder, handel och kontor. Med den planerade byggnadshöjden bedöms avfallsmängden bli ca 7 m³ per vecka. Avfallshämtning ska ske i mark plan.

Enligt fastställd renhållningstaxa gällande Karlstad kommun erbjuds hämtning av avfall i kärl, container eller i underjordsbehållare, men systemen kräver en viss planering. Byggherren ombeds därför kontakta Karlstads Energi AB för vidare planering rörande avfallshantering.

Karlstads Energi AB deltar gärna i planeringen av området i syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för avfallshantering och anslutning av fjärrvärme.

Kommentar: Noteras.

Telia Sonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Noteras.

Värmlands Museum

Orrholmens bebyggelse uppfördes mellan 1964 och 1970 med nästan 1000 nya bostäder, separerade från trafik genom ett överbyggt garage. I området fanns även butik, skola och lekplatser. Byggnaderna ritades av Wästlunds Arkitektbyrå, där Janne Feldt var ansvarig arkitekt. Den kände trädgårdsarkitekten Walter Bauer skissade på utformningen av gårdsmiljöerna inom området. Han och Erik Darfelt var ansvariga för grönstrukturen i området när det ritades. När Karlstad 1968 utnämndes till "Arets stad" anlades Orrleken, en parklek som staden kallade en mönsterlekpark och som även blev föregångare för parklekar i Sverige. Orrleken gestaltades av trädgårdsarkitekten Erik Anjou i samarbete med Gunilla Westlund.

Bebyggelsen är enhetlig och består av tre hustyper, i huvudsak flerfamiljshus. kvarteren Fören och Aktern på varsin sida om Tullhusgatan utgörs av symmetriskt placerade lamellhus i tre våningar som sluter sig halvt kring en gårdsbildning i vardera kvarteret. Söder därom ligger tio stycken skivhus med sju våningar. De omsluter en bilfri och lummig gårdsyta som täcker betongdäcket över ett stort garage. Sett uppifrån är mönstret av en skeppsform tydlig, med för och akter i norr respektive söder. Utanför och parallellt med skivhusen finns radhus samt trevånings lamellhus. Arkitekturen präglas av tidstypiskt enkla linjer och byggnaderna har tidstypisk form, stomme och även fasadmaterial med gråvit kalksandsten i de lägre husen och prefabricerade betongelement klädda med framblästrad vit småsten i skivhusen. Dessa täcks med en slätputs i samband med en renovering som påbörjades 2004. De ljusa fasaderna har gett upphov till att området redan under uppförandetiden kallades för "Den vita staden". Samtliga hus har balkonger som alla vetter utåt och mot vattnet. Orrholmen utgör en betydande del av vårt moderna kulturarv. Området har uppmärksammats lokalt, regionalt och nationellt som ett mycket lyckat exempel på rekordårens storskaliga byggnade. Orrholmens mest kända del är kvarteret Seglet som utgör en välkänd siluett i Karlstad, med husen grupperade som en stor skeppssättning med en inre krans av tio skivhus och en yttre krans av fem radhus i väster och sex lamellhus i öster. Norr om dessa tigger områdets centralpunkt, Orrholmsplan, med skolan och Orrleken på respektive sida. Därefter kommer lamellhusen i kvarteren Aktern och Fören, symmetriskt grupperade utmed Tullholmsgatan.

Värmlands Museum vill peka på, att trots att planområdet befinner sig strax utanför den dragna gränsen för Orrholmens kulturhistoriskt intressanta miljö, måste planerad nybyggnation oundvikligen ses i relation till den utpekade miljön. Värmlands Museum anser, att föreslagen ny bebyggelse kommer utöva en tydlig påverkan på den befintliga miljön. Ur kulturhistoriskt perspektiv sker detta genom att områdets planstruktur, med den högre bebyggelsen i söder och den lägre i norr påverkas. Vidare sker ytterligare ett avsteg från den samlade, låga siluett som eftersträvades vid områdets anläggande. Positivt i sammanhanget är, att planerad nybyggnad förläggs nära områdets mittlinje väster-öster. På så sätt blir påverkan på områdets symmetriska plan utifrån en nord-sydlig mittaxel minimal. Orrholmen är utredningsområde för riksintresse med fokus på miljön som god representant för efterkrigstidens bostadsbebyggelse. Det här aktuella kvarteret Fören ingår i detta område. Bland de riktlinjer som tagits fram i utredningen finns skrivningen "Nybyggnationer och förändringar vid renovering ska anpassas i höjd, placering och utformning till riksintresse områdets byggnader och stadsplan. Tillägg och nya uttryck ska inte förhindras men anpassas så att de inte förvanskar områdets karaktär. Värmlands Museum anser att föreslaget punkthus om 17 våningar avviker från riksintresseutredningens riktlinjer, framför allt vad gäller höjden. Det finns påtaglig grund för att ompröva tillåten byggnadshöjd för planerad nybyggnation och hålla den tydligt lägre än nu föreslagen höjd. Utgångspunkterna för detta är områdets kulturhistoriska karaktär med egenskaper som ursprunglig, medvetet gestaltad planstruktur, den höjdmässiga tyngdpunkten i söder och den uttalade intentionen att skapa en samlad siluett av begränsad höjd. Ståndpunkten förstärks av att planområdet ligger direkt angrän-

sande till i kulturmiljöprogrammet utpekat område av särskilt kulturhistoriskt intresse. Museet vill slutligen betona vikten av en omsorgsfull gestaltning av tillkommande bebyggelse. Med den omedelbara närheten till de kulturhistoriska värden Orrholmens bebyggelse representerar, finns starka skäl att arbeta med den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag som utgångspunkt och vid nybyggnation anknyta till dessa.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att läget är bra för ett högt hus. Byggnadernas läge som en entré mot Orrholmen, lämpar sig för högre hus. Placering gör huset framträdande i stadsbilden och bidrar till att koppla ihop stadsdelen med centrum. Planområdet gränsar till den miljö på Orrholmen som har ett kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger dock utanför detta område, men påverkar givetvis sin närmiljö. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte påverkar kulturmiljön negativt. Den nya byggnaden blir ett modernt tillskott till miljön och kopplar ihop området med centrala Karlstad och den utveckling som planeras i kv Skepparen.

Medverkande tjänsteman

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 29 januari 2016 av stadsbyggnadsarkitekt Jonas Zetterberg.