

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Inledning

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa. Detaljplanen har för-
anletts av ett planprogram, Planprogram för Orrholmen 2002.

Hur samrådet har bedrivits

Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum 18 september -18 oktober 2013. Planen har 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.

Ett öppet hus på Orrholmen har hållits den 6 oktober 2013 där det fanns möjligheter att ställa frågor till representanter från kommunen och lämna in skriftliga synpunkter på förslaget i anteckningsblock på plats. Synpunkterna som inkom i anteckningsblocket redovisas nedan liksom de andra skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet. Det hölls även ett samrådsmöte i Sessionsalen Bibliotekshuset den 9 oktober 2013. Minnesanteckningarna från samrådsmötet bifogas samrådsredogörelsen, bilaga 1.

Sammanfattning

De synpunkter som har inkommit handlar främst om följande:

- Trafiksäkerhet
- Bevarande av grönytan
- Utsikt och solljus
- Konsekvenser ur ett barnperspektiv
- Kulturmiljö
- Studentbostäder
- Genomförandefrågor
- Kostnader
- Markföroreningar

Ändringar i planförslaget efter samrådet

- Efter samrådet har egna byggnader för Orrlekens verksamhet uppförts varför förslaget att parkleken ska ha möjlighet att ha sin verksamhet i bottenplan av tillkommande bostadshus har tagits bort. Nu föreslås enbart bostäder.
- Efter de inkomna synpunkterna har en konsekvensanalys om detaljplanens eventuella påverkan på kulturmiljön genomförts (Konsekvensanalys av detaljplaner Orrholmen (Kulturmiljö), Sweco 2014-05-22). Denna resulterade i att förslaget att ha två punkthus inom planområdet togs bort och nu föreslås istället ett lamellhus inom tomten som på ett bättre sätt ska förhålla sig till dagens bebyggelsestruktur i området.
- Efter samrådet har byggrätten anpassats mer efter konsekvensanalysen. För att anpassa den nya byggnaden in i befintlig struktur och bebyggelsekaraktär har husets riktning,

form, volym, färgsättning och taklutning reglerats i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör en byggrätt för ett bostadshus i form av ett lamellhus i bredd och längd anpassad efter befintlig bebyggelse runtomkring. Riktningen är nordsydlig, som övriga bostadshus norrut. Söderut kommer sedan de höga sjuvåningshusens formation att bryta av. Husets höjd är begränsad till 14 meter. Detaljplanen reglerar även takets lutning till ett flackt tak med maximal lutning på 10 grader som intilliggande trevåningshus. Taket ska vara grått som övrig bebyggelse. Byggnadens fasader ska vara vita och av puts eller sandkalksten för att relatera till befintlig bebyggelse. Endast detaljer får vara av annat material eller färg, precis som övrig bebyggelse och tillägg. Med de här regleringarna anses planförslaget ta hänsyn till sin omgivning och anpassa sig till de viktigaste huvudragen i befintlig karaktär samtidigt som en frihet därutöver ska finnas för att göra en ny byggnad med nytt avtryck i befintlig miljö. Det är inte en kopia av befintlig bebyggelse utan det ska också synas att byggnaden är ett tillägg i senare tid. Områdets karaktär bedöms inte förvanskas med detta tillägg utan de stora dragen som bedömt som viktiga för Orrholmen kommer att vara kvar.

- Förutom våningsantal, 4 våningar, så har plankartan uppdaterats med en maximal byggnadshöjd på 14 meter för att begränsa höjden.
- En markföreningundersökning har genomförts efter samrådet för att studera om det finns markföreningar inom planområdet. Sammantagen bedömning är att markmiljöstatusen är godtagbar för planerad markanvändning, bostadshus.
- Markanvändningen har förändrats från att i samrådet i princip helt vara kvartersmark Bostäder, till att i granskningsförslaget vara uppdelat på kvartersmark för bostäder respektive parkering samt att en allmänt tillgänglig gångväg lagts mellan bostadsmarken och parkeringen. I norr har markanvändningen ändrats till gång, för att säkra befintlig gångväg mot Orrleken och vattnet.
- Ett sophus har tillkommit på befintlig parkering som får byggrätt i planen (betecknat E-Tekniska anläggningar). Ytterligare en komplementbyggnad föreslås få uppföras inom dagens parkeringsyta.
- Ett resonemang kring luft har lagts till i planbeskrivningen.
- Riktlinjerna gällande översvämning har ändrats sedan planförslaget var på samråd från +46,72 m.ö.h (RH2000) till +46,48 så planbestämmelser gällande färdig golvnivå och tekniska anläggningar har uppdaterats.
- En mindre remsa mark har lagts som R-Besöksanläggningar för att stämma med intilliggande detaljplan, som reglerar Orrlekens verksamhet.

Kvarstående synpunkter från samrådet

Det finns kvarstående synpunkter från planprogrammet, Orrholmen från 2002.

Kvarvarande synpunkter handlar om att bevara grönytan och inga hus byggs.

Kvarstående synpunkter från samrådet som inte har tillgodosetts:

- att grönytan bevaras och inga hus byggs
- att bygga lägre än 4 våningar

Ställningstagande

Karlstads kommun har idag ett underskott på bostäder och trycket på lägenheter i centrala lägen är högt. För Karlstads utveckling och tillväxt är bostadsförtätning därför nödvändigt. Även mindre förtätningar är av stor betydelse och behöver ske parallellt med de större utbyggnadsprojekten för att möta olika behov. Mindre projekt har också möjlighet att generera bostäder inom en snarare framtid.

Det här planförslaget ger möjlighet att skapa fler bostäder i centralt läge, dessutom finns redan befintliga strukturer som gator, ledningar, kollektivtrafik och parkeringsplatser. Område för Orrlekens verksamhet finns och en avvägning av allmänna och enskilda intressen har gjorts vilket resulterat i en samlad bedömning.

Efter gjorda förändringar bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att planen är färdig för granskning.

Inkomna yttranden

Totalt 68 yttranden har inkommit. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil. Vissa har kommit in med synpunkter på både detaljplanen för Orrleken och Orrholmsplan i samma yttrande då de två planerna var på samråd samtidigt. Synpunkterna som berört Orrleken specifikt har bemötts i samrådsredogörelsen för den detaljplanen. Samtliga yttranden i sin helhet finns hos Stadsbyggnadsförvaltningen.

Yttranden har kommit in från:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Arbetsmarknads- och socialförvaltningen
- Miljöförvaltningen
- Kultur- och fritidsförvaltningen
- Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Karlstad Elnät AB
- Värmlands museum
- 57 yttranden från privatpersoner (inklusive Delar av Orrlekens arbetsgrupp, Orrholmens garagegrupp, Rädda Orrleken)

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran har inkommit från: Kultur- och fritidsförvaltningen, Garagegruppen, Lantmäterimyndigheten, Skanova och Trafikverket.

Karlstads Elnät AB:s befintliga infrastruktur avseende el- samt stadsnät finns i anslutning till fastigheten. Förövrigt inget att erinra.

Barn- och ungdomsförvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget ur flera aspekter. Det är mycket positivt att parklekens verksamhet bereds nya lokaler då verksamheten är av stor vikt för barn och ungdomar och är en viktig social punkt på Orrholmen. Det är också positivt att det skapas små lägenheter med centrala lägen, något som efterfrågas av studenter och ungdomar under utbildning. Sannolikt medför inte detaljplanen till någon större ökning av behovet av platser på förskola eller skola. Bostadshusens placering vid Orrholmsplan kommer att öka närvaron av personer i området kvälls- och nattetid vilket är positivt ur trygghetssynpunkt.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Kulturmiljö

Orrholmen är ett presumtivt riksintresse och ur kulturmiljösynpunkt en mycket värdefull stadsdel. Utvecklingen av Orrholmen tillämpade de stil- och utformningsideal som var förhärskande för tidens byggande samtidigt som nya lösningar prövats för t ex trafikförsörjningen. Stadsdelen har under de gångna årtionden bibehållit sin ursprungliga karaktär och framstår idag som en av länets mest värdefulla kulturmiljöer.

Det är därför av stor vikt att ny bebyggelse anpassas till Orrholmens befintlig struktur och de arkitektoniska, bebyggelseantikvariska och stadsbildestetiska värden som området besitter. Förändringar och kompletteringar av bebyggelsen fordrar stor omsorg och hänsynstagande till den befintliga miljön och ambitionsnivån vad gäller nya byggnaders placering och gestaltning förtjänar att vara hög.

De gestaltungsprinciper som har styrts de föreslagna husens utformning och placering framgår inte tydligt av planhandlingarna. Det är exempelvis oklart varför två kvadratiske byggnadskroppar har valts istället för ett lamellhus, som är den rådande husformen i området. De illustrationer som finns i planbeskrivningen visar också att byggnaderna ska förse med utanpåliggande balkonger medan befintliga byggnaders balkonger oftast ligger i fasadliv.

Planen behöver tydligare beskriva de vägledande gestaltungsprinciperna som ska tillämpas för den nya bebyggelsen. Detta för att det nya tillskottet ska ta avstamp i Orrholmens befintliga karaktär. Frågor om utformning, färg och material bör regleras genom tydliga planbestämmelser.

Kommentar: Planförslaget har omarbetats sen samrådet och nytt förslag innehåller t.ex. inte längre punkthus. Fler utformningsbestämmelser är satta och texten i planbeskrivningen har uppdaterats gällande utformning. Det som är vägledande i gestaltning av ny byggnation är storlek och volym som anpassar sig efter befintlig byggnadsstruktur med ett lamellhus i nord-sydlig riktning. Fasaden ska i huvudsak vara vit puts eller sandkalksten för att smälta in i "den vita staden". Detaljer kan vara i annan färg eller material precis som andra hus inom området också har. Taket regleras till flackt (max 10 grader) och grått. Inom de här satta ramarna som reglerar huvuddragen kan byggnationen anses passa in i strukturen samtidigt som det i övrigt kan få ett eget utseende också för att det ska synas att det är ett tillägg i modern tid.

Alléträd

Planområdet innehåller alléträd som omfattas av generellt biotopskydd. Dispensplikt gäller för åtgärder som kan skada biotopen och för att få dispens krävs särskilda skäl.

Kommentar: Upplysningstext kring det generella biotopskyddet för alléer har tillkommit i planbeskrivningen.

Översvämningrisk

Dagens VA-system klarar inte ett 200-årsflöde och vägen till bostäderna på Orrholmen skulle översvämma vid en översvämningshändelse. Vid en översvämning kommer de boende på Orrholmsplan vara utan fungerade vatten och avlopp och ha stora svårigheter att ta sig till och från sin bostad. Detta gäller även den eventuella forskoleverksamheten.

Planhandlingen syftar till ett antal projekt som skulle kunna förbättra situationen men lämnar inga konkreta uppgifter. För att de boende på Orrholmsplan inte ska bli

utsatta för de risker som en översvämning innebär är det angelägen för kommunen att fastställa hur översvämningensproblematiken i områden ska angripas.

Kommentar: Riktlinjerna gällande översvämning har ändrats sedan planförslaget var på samråd så planbestämmelser gällande färdig golvnivå och tekniska anläggningar har uppdaterats till att de ska klara Vänerns 200 års nivå på +46,48 m.ö.h. (RH 2000). Tillfartsvägar till planområdet klaras enligt kommunens riktlinjer.

Markförening

Förhöjda halter av föroreningar har påträffats inom området. Länsstyrelsen vill betona behovet av att klargöra föroreningens omfattning och säkerställa att en lämplig behandlingsplan är framtagen innan planen antas.

Kommentar: En markföreningundersökning har genomförts efter samrådet. Sammantagen bedömning är att markmiljöstatusen är godtagbar för planerad markanvändning, bostadshus.

Prövningsgrundande synpunkter

Frågor kring översvämningensrisk behöver utredas vidare innan bedömning kan ske om planen kommer att föranleda prövning enligt 11 kap 10 § PBL.

Kommunala remissinstanser

Teknik och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen har inget att erinra mot detaljplaneförslagets intentioner i stort, men har följande detaljsynpunkter:

- Under rubriken med Tekniska system i planbeskrivningen bör texten kompletteras med beskrivning av nuvarande dagvattenhantering inom planområdet och förslag till dagvattenhantering rörande eventuell dagvattenfördröjning, dagvattenföreningar och hantering av extremregn.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en text kring dagvattenhantering.

- Bredd på gc-vägen genom området bör vara minst 3,5 m. Bredd på gc-banan från Tullhusgatan och väster ut ska vara 4 m. Som det är ritat nu ligger egenskapsgränsen i befintlig trottoarkant. Det bör inte vara lokalgata till norra delen av parkeringen, det räcker med en vanlig fastighetsanslutning eftersom den bara försörjer en fastighet om den görs om till fastighetsmark.

Kommentar: Planförslaget har uppdaterats.

- Översvämning: Många olika vattennivåer som beskrivs, både från översvämningensprogrammet med de "gamla" riktlinjerna och från förslaget med de "nya" riktlinjerna. Detta blir väldigt svårbegripligt. Förslaget är istället att man skriver om dessa stycken utifrån de nya riktlinjerna med en skyddsnivå på +46,72 (200-års nivå i Värnen med klimateffekt och vinduppstuvning) och ifall inte de antas ska de gamla riktlinjerna användas med säkerhetsnivån +47.26 (200-års nivå med 70 cm klimat- och vindmarginal). Man bör även ta med vindstuvning i skyddsnivån, vilket i så fall ger +46.39 (Värnens 100-års nivå med klimateffekt och vinduppstuvning). Eftersom Klarälvens säkerhetsnivåer ligger betydligt lägre här än de för Värnen, behöver man inte ta med Klarälven överhuvudtaget.

Kommentar: Planbeskrivningen är uppdaterad gällande översvämning.

Miljöförvaltningen

I granskningshandlingen ska resultatet av markundersökningen redovisas med eventuella saneringsåtgärder m.m. Trots att cykelparkeringsnormen inte är klar än bör man redovisa behovet av cykelparkeringar för boende både inomhus och utomhus.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats gällande markföroreningar. Och när det gäller cykelparkering anges nu att: Cykelparkering ska tillgodose nära entrén inom den egna fastigheten. För att tillgodose tillräckligt antal cykelparkeringar ska två cykelplatser per lägenhet ordnas, där minst en ska vara i markplan och en ska vara väderskyddad.

Arbetsmarknads- och socialförvaltning

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen föreslår att aktuell bebyggelse även kommer innehålla små lägenheter, främst ettor och tvåor, till en rimlig hyreskostnad. I övrigt ställer sig arbetsmarknads- och socialförvaltningen positiv till detaljplan.

Kommentar: Storleken på lägenheterna styrs inte i detaljplanen.

Yttranden från övriga

Värmlands museum

Värmlands Museum ser negativt på planförslaget, både vad gäller uppförande av två nya hus inom planområdet och tanken på att flytta verksamheten på Orrleken till ett av hyreshusen.

Museet bedömer att de två husen riskerar att förta intrycket av det välbevarade bostadsområdet, som så väl speglar rekordårens storskaliga byggande, ett område som präglas av storskalighet, regelbundenhet och upprepning. Orrholmsplan är områdets centralpunkt och allmänna plats, en plats viktig för det första intrycket. Husen skulle påtagligt minska Orrholmsplans grönytor och den visuella närheten till vattnet samt stänga Orrleken ute.

Orrleken, som tjänat som förlaga till en rad parklekar på olika håll i landet har sin framsida mot Orrholmsplan, och grönytan mellan parkering och Orrleken är en del i den omgivande parken. Det är viktigt för ett bibehållet kulturhistoriskt värde att Orrleken får behålla sin struktur där inomhusverksamheten finns centralt i parkleken. Det är likaså viktigt att Orrleken fortsatt får ha en egen byggnad att associeras med.

I Karlstads kommuns kulturmiljöprogram liksom i planförslaget konstateras att Orrholmen är ett område med stor kulturhistoriska och miljömässiga värden, ett område med tydlig identitet och karaktär. Den är därför av stor vikt att dessa värden beaktas inför en tänkt förändring. Detta borde ha gjorts under arbetet med planförslaget men så har inte skett enligt museets bedömning. Värmlands Museum vill därför inför granskningskedet föreslå en antikvarisk förundersökning vars syfte är att konkretisera områdets kulturhistoriska värden samt ge en konsekvensanalys av den planerade förändringen.

Kommentar: Efter samrådet beställdes en kulturmiljöutredning (SWECO 2014-05-22) med en konsekvensanalys om detaljplanens eventuella påverkan på kulturmiljön och planförslaget har också uppdaterats för att anpassas bättre till befintlig struktur, se svar till Länsstyrelsen, s.4 i denna samrådsredogörelsen Orrleken har nu också fått en egen ny byggnad.

Yttranden från privatpersoner

Inkomna synpunkter under denna rubrik berör i huvudsak följande teman

- Förtätning av Orrholmen
- Grönstruktur
- Trafiksäkerhet och parkering
- Påverkan på kulturmiljön
- Utsikt och solljus
- Konsekvenser ur ett barnperspektiv

Yttrandena sammanfattas och kommenteras tematiskt nedan, då flera av yttrandena berör liknande frågeställningar.

Synpunkter på att inte inrymma parklekens verksamhet i bostadshus

Många inkomna synpunkter handlar om ett stort motstånd mot att parklekens verksamhet skulle inrymmas i ett bostadshus och att de önskade egna byggnader för Orrlekens verksamhet.

Förtätning

De flesta inkomna synpunkterna från privatpersoner handlar om ett motstånd mot förtätning inom aktuellt område på Orrholmen. De vill inte ha något nytt bostadshus på aktuell plats.

I samband med att Karlstads kommun presenterade detaljplanen för Orrleken och Orrholmsplan överlämnade arbetsgruppen för Orrleken en namninsamling med 2362 namn (samt 3596 gillare på FB sidan Rädda Orrleken).

De insamlade namnen vill ha kvar Orrleken där det ligger nu i en ny byggnad och vill inte ha några nya hus som inkräktar på Orrlekens fria ytor och grönområden.

Den lilla öppna ytan som finns kvar fungerar nu som en buffertzon för Orrleken och Orrholmens lekande barn.

Kommentar: I det nya förslaget är det enbart bostäder och Orrleken har nu fått egna lokaler i andra fristående byggnader.

För Karlstads utveckling och tillväxt är bostadsförtätning nödvändigt. Behovet av bostäder behöver tillgodoses för att inte förhindra tillväxten. Även mindre förtätningar är av stor betydelse och behöver ske parallellt med de större utbyggnadsprojekten för att möta olika behov. Mindre projekt har också möjlighet att generera bostäder inom en snarare framtid. Karlstads kommun växer befolkningsmässigt och det finns ett stort behov av nya bostäder, framförallt i centrumnära lägen där god infrastruktur och tillgång till kollektivtrafik finns.

I kommunens översiktsplan pekas stora delar av centrala Karlstad ut som förtättningsområde där ibland Orrholmen. 2002 tog Karlstad kommun fram ett planprogram över Orrholmen där framtida möjliga förtättningsområden studerades. I planprogrammet har fyra stycken möjliga förtättningsområden identifierats, där Orrholmsplan är ett av dem.

I alla förtättningsprojekt som tar grönytor i anspråk görs en avvägning mellan grönytans värde och värdet av förtätning. I det här fallet anses behovet av fler bostäder kunna tillgodoses på ett bra sätt nära kollektivtrafik, centrum, befintlig infrastruktur och med tillgång till stora grönområden samt närhet till vatten. Detta

väger tungt och det finns även god tillgång till grönområden i stadsdelen, även om denna grönyta tas i anspråk.

Bygga någon annanstans

Det har inkommit synpunkter där det föreslås andra platser att bygga på både inom och utanför Orrholmen som anses bättre än föreslagen plats. Inkommen kommentar att det finns fullt med mark att bygga på i t.ex. Kronoparken. Ingen vinner på byggnationerna på Orrholmen.

Områden som föreslås inom Orrholmen är asfaltsytan bredvid elverket som inte är bebyggd. Den stora parkeringen utanför JB gymnasiet eller uppe på skolan.

Flera personer anger också södra Orrholmen som ett bättre alternativ då det skulle gå att bygga ett högre hus där och därmed få in fler lägenheter. Där skulle man kunna bygga ett Seglet två med samma storlek och utseende som seglet t.ex. och därmed spara parkeringsplatser vid Orrholmsplan och den gröna buffertzonen.

Kommentar: Planförslaget att bygga vid Orrholmsplan följer både kommunens översiktsplan och det planprogram som kommunen tog fram 2002 över Orrholmen. Behovet av centrala bostäder i Karlstad är fortfarande stort och Orrholmsplan anses ha ett bra läge med närhet till service, grönytor, vatten, infrastruktur etc.

Grönstruktur

Flera har inkommit med synpunkter på att grönytan mellan parkeringsplatsen vid Orrholmsplan och Orrleken fungerar som en buffertzon mellan Orrlekens lektytor och biltrafiken. Föräldrar och personal vid Orrleken har fri sikt mot det trafikerade området och kan därigenom förhindra att barn springer in i det trafikerade området.

Genom att tillåta bebyggelse på gräsytan mellan parkeringsplatsen och Orrleken, så försvinner den fria sikten och uppenbara risker för olyckor uppstår.

Grönytan ses som en naturlig gräns mellan parkeringen och Orrleken som försvinner vid en byggnation och området förlorar en del av sin karaktär. Grönytan är också en naturlig entré med öppna och inbjudande ytor med direkt vattenutsikt.

Kommentar: Under hela planprocessen har det pågått en tät dialog angående trafiksäkerheten i området med trafikplanerare. Att bebygga ytan behöver inte betyda att fler olyckor uppstår. En byggnad kan snarare vara ett hinder i vägen mellan lektytor vid parkeringen och biltrafiken på parkeringen. Småbarnslekplatsen som idag delvis ligger inom planområdet kommer även att flyttas längre norrut inom Orrlekens område och därmed komma längre bort från trafiken.

Kultur- och fritidsförvaltningen som driver verksamheten vid Orrleken har varit med i framtagandet av detaljplanen.

En konsekvens av byggnationen blir att sikten mot Orrleken och vattnet skärmas av mer från Orrholmsplan. Det är därför viktigt att siktlinjen vid gatan norr om planområdet hålls öppen så Orrlekens entréskylt och vattnet syns härifrån. Därför har även prickad mark lagts in där i detaljplanen vilket betyder att marken där inte får bebyggas.

Flera inkomna synpunkter handlar om hur Karlstads bostadsutveckling i närliggande områden så som Vågmästaren, Inre Hamn, Bryggudden, Sjögången, Landgången, Fören och kv Kanoten innebär en ökad inflyttning och därmed ett ökat tryck på Orrholmen som rekreativsområde. Den grönyta som nu förslås för bebyggelse behöver därför vara kvar som grönområde. Fler barn i området ger också ett ökat tryck på Orrleken varför ingen yta från Orrleken ska byggas bort.

Kommentar: Orrholmen har en god tillgång till stora grönytor där en variation av aktiviteter kan ta plats. Denna förtätning bedöms möjlig då det är en mindre grönyta som tas i anspråk, som dessutom mest används som en buffertzona, och för att det finns andra stora grönytor i närheten.

Stora satsningar på Orrleken görs och befintlig småbarnslek kommer att kompenseras.

I planprogrammet för Orrholmen, som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2002, gjordes bedömningen att den aktuella grönytan mellan parkeringen och Orrleken kunde avvaras till förmån för förtätning av bostäder, eftersom det även är viktigt att staden kan utvecklas och förtätas i centrala och attraktiva lägen.

Kulturmiljö, utformning

Många synpunkter lyfter Orrholmens kulturmiljövärde och att den föreslagna bebyggelsen kommer att förstöra befintlig struktur och symmetri. Att en förtätning bryter mot kommunens Plan- och bygglagen krav på varsamhet.

Det föreslagna våningsantalet, 4 våningar, kritiseras då inga byggnader i området har det våningstalet. Det kommer också att vara klart högre än skolan på 1 till 2 våningar som ligger på andra sidan Orrholmen, vilket skapar en ny asymmetri.

Kommentar: I granskningsförslaget har en planbestämmelse lagts till som reglerar maximal byggnadshöjd till 14 meter, utöver våningsantalet, vilket är detsamma som intilliggande hus norrut. De husen är tre våningar, men har också en källare med hög sockel, varför de är högre. Det finns ett planuppdrag och politiskt beslut om att Orrholmsskolan behöver utökas varför också det våningsantalet eller höjden kan komma att förändras.

Riksintresse

- Hur tror ni att den föreslagna förtätningen kommer att påverka möjligheten att få Orrholmen klassificerat som område med riksintresse?

Orrholmen har uppmärksammats av Riksantikvarieämbetet i en skrift "Strategi för varsamhet" för sitt speciella byggnadssätt, ett av sex tidstypiska områden i Sverige. Karlstads kommun och länsstyrelsen i Värmland ansökte så sent som 2010 hos Riksantikvarieämbetet om att Orrholmen skulle bli klassificerat som kulturhistoriskt område med riksintresse. Ansökan baserades på byggnadsstil, grönområden nära bostadshus, arkitektur, planmässighet m.m. Allt tidstypiskt för det s.k. "miljonprogrammet".

Med den föreslagna förtätningen så omöjliggörs sannolikt en positiv bedömning av ovan nämnda ansökan. Området förlorar sitt värde som riksintressant.

Orrholmen är även ett av få riksintressen från miljonprogrammen som har ett högt kulturhistoriskt värde och bör förändras med stor försiktighet. Särskilt området vid och på Orrleken som var en stor anledning till att Karlstad blev utsedd till Årets stad. Obalans i Orrholmens typiska symmetri och en helt ny byggnadshöjd (4 plan).

Den föreslagna byggnationen vid Orrholmsplan innebär att det uppstår en obalans i den omskrivna och hyllade stadsplanen som omfattar Orrholmen. Genom att tillåta byggnation av 4-våningshus uppstår en stark asymmetri i stadsbilden. Ingen byggnad i området har den föreslagna höjden.

Genom att föreslå en förtätning av Orrholmen vid Orrholmsplan bryter kommunen mot plan- och bygglagens krav på varsamhet. Förslaget bryter mot områdets specifika karaktär. En karaktär som gjort Orrholmen riksintressant.

Kommentar: Det finns idag en ansökan om att Orrholmen ska bli riksintresse för kulturmiljö, men det finns i dagsläget inget beslut kring det. Detta tillägg bedöms inte påverka det.

Man ska vara rädd om karaktären och inte fördärva båtformen. Man har naggat den i kanten genom tillkomsten av höghuset på Seglet, men det kan man leva med. Men de planerade husen passar inte in i modellen.

Orrholmen är ett av få ställen i Karlstad där man lyckats omvandla ett industriområde i ett exklusivt läge till ett bostadsområde. Detta lyckades på 60-talet. Holmen är ju i själva verket numera en udde som man färdas ut på via Tullholmsgatan. Det som är synd är att man inte får en känsla av att färdas med vatten på två sidor förrän man kommer till Orrholmsplan. Där öppnar sig en vattenvy mot väster. Denna vy blir nu igentäppt genom de planerade husen. Detta känns helt fel och gör att området förlorar i attraktivitet och en fin upplevelse går om intet.

En sak som också på detta sätt hamnar i skymundan är Orrleken. Karlstad blev och är känt vida omkring för denna parklek. Många är de barngrupper som besöker Orrleken och som kommer från andra delar av staden eller från andra kommuner. Det är mycket synd om målet för deras besök kommer att ligga gömt bakom bostadshus. Kommunen måste vara mera rädd om Orrleken, en riksbekant attraktion, än att behandla den på det här sättet.

- **Öppenhet**

Orrholmen betraktas både av kommunen och av Riksantikvarieämbetet som ett intressant bebyggelseområde från ”rekordåren” som har en sammanhållen karaktär med påtagligt höga stadsmiljövärden. Den övergripande uppläggningsplanen av området med den pregnanta trevåningsbebyggelsen i dess norra del länkas samman med den skeppsformade höghusbebyggelsen med ett välgörande öppenheten vid Orrholmsplan där Orrholmens sjönära läge poängteras med direktkontakten med Orrholmsviken mot väster! Denna öppenhet är ett väsentligt inslag i helhetskaraktären för Orrholmen.

- **Vattenvy**

Området Orrholmen är unikt med sina vattenvyer och genomtänkta, ljusa, luftiga arkitektur, som har väckt beundran och är en förebild för stadsplanerare även utanför Sveriges gränser. Vid Orrholmsplan finns Orrholmens enda öppna vy mot vattnet från bil-buss-åkande besökare.

- **Grönytan som funktion av gräns mellan olika byggnadsstilar/port in till det gröna södra Orrholmen**

Den grönyta som avser att bebyggas med de två punkthusen har en mycket viktig arkitektonisk funktion och funktion i hur hela Orrholmen är uppbyggd.

Grönytan ger en öppenhet mellan den båtformationen som KBAB-husen utgör och de trevåningshus som Brf Fören och Aktern består av. Det betonar växlingen från en byggstil till ett annat. Denna öppna ”gräns” försvinner vid en byggnation och området förlorar sin mycket specifika karaktär.

Dessutom fungerar grönytan som en ”port” in till södra delen av Orrholmen med en inbjudan till ”den gröna staden” där såväl grönytor som vattenspegel bildar viktiga ingredienser i inbjudan.

Kommentar: En konsekvens av byggnationen blir att sikten mot Orrleken och vattnet skärmas av mer från Orrholmsplan. Det är en konsekvens som bedömts nödvändig för att få till en förtätning på platsen. Det har varit viktigt att se till så att siktlinjen vid gatan norr om planområdet fortsatt hålls öppen så Orrlekens entréskylt och vattnet blir synligt därifrån. Därför har även prickad mark lagts in där i detaljplanen vilket betyder att marken där inte får bebyggas.

Trafik och parkeringsplatser

Det är svårt redan som det är idag för besökare till boende i området att hitta en ledig plats, eller besökare till Orrleken. På kvälls- och helgtid är platserna ofta fullbelagda. Och sedan 2002 har det snarast blivit än mer accentuerat. Sedan dess har höghuset på Seglet 1 tillkommit, badplatsen vid Orrleken har blivit väsentligt mera besökt (trots att en fin badplats anlagts vid Mariebergsskogen) och många besökare kommer vintertid för att åka skridskor eller skidor på Mariebergsviken. Ytterligare bostäder lär inte göra situationen bättre.

När det gäller den befintliga parkeringsytan närmast Orrleken sägs i planhandlingarna att denna ska vara kvar för att kunna användas som tidigare. Då ställer jag denna plantekniska fråga. Varför har parkeringsytan tagits in i bostadskvarteret? Det kanske inte är någon risk om KBAB blir ägare eller tomträttsinnehavare av denna mark. Men det finns ju inga garantier för att det förhållandet kommer att bestå för evigt. Nej, parkeringsytan ska givetvis (om nu planen överhuvudtaget skall bli verklighet, vilket jag ju inte vill) ligga kvar som allmän platsmark om det ska finnas en långsiktig garanti för att den kan användas av besökande och av de boende på Orrholmen.

Kommentar: I det uppdaterade planförslaget ligger inte parkeringsytan längre inom kvartersmark för bostäder utan som användning PARKERING. Parkeringsplatser för de tillkommande lägenheterna ska lösas inom den befintliga parkeringsytan. Det kommer även att finnas platser kvar för besökande så den får samnyttjas mellan boende och besökare. Parkering finns även på gatumark längs med Tullhushusgatan och en större parkeringsyta finns på andra sidan Orrholmsplan intill skolan.

Hur tror ni säkerheten för barn och ungdomar vid Orrleken påverkas när två byggnader kommer att byggas mellan Orrleken och trafikgatan?

Kommentar: Under hela planprocessen har det pågått en tät dialog angående trafiksäkerheten i området med trafikplanerare. Att bebygga ytan behöver inte betyda att fler olyckor uppstår. En byggnad kan snarare vara ett hinder i vägen mellan lektytor vid parkleken och biltrafiken på parkeringen. Småbarnsleken kommer även att flyttas längre norrut inom Orrlekens område och därmed komma längre bort från trafiken.

Barnperspektiv

Enligt barnkonventionen paragraf/artikel 3 så skall man ta hänsyn till barnens bästa- ”barnets bästa skall komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn” – ni bryter mot det i och med ert förslag eftersom detta område försämras ur barnperspektiv genom den här förtätningen med nya bostäder. Även säkerheten kommer att försämras – inte lika bra överblick över Orrleken.

Enligt barnkonventionen paragraf/artikel 12 skall man fråga vad barnen tycker; ”Varje barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör henne/honom” –ni bryter även mot detta i och med ert förslag genom att inte ta hänsyn till barnen och deras föräldrars synpunkter.

Detaljplanen Orrholmsplan planeras ligga på fastigheten där Orrleken ligger idag och tar därmed Orrleken i anspråk. I och med det anser vi att barnens perspektiv i planerna för området borde vara tongivande. Vi hittar för lite samråd och ingen konsekvensanalys för barnen på området i de nya planen. Arkitekten-/erna som ritade Orrholmen måste haft en tanke med de öppna ytorna, och antagligen tagit barnens perspektiv i beaktande. Barnens upplevelse av Orrleken med dessa 4-plans hus kommer rimligtvis att vara helt annorlunda mot dagens öppna soliga ytor mitt emot skolan.

- I hela denna processen har barnen egna åsikter/önskemål ej framkommit, vilken hänsyn har ni tagit till barnen syn och betänkanden?
- Båda scenarion går tvär emot barnens omsorg av säker lekmiljö, har Karlstads ungdomsfullmäktige tillfrågats?
- Vi anser att det krävs ett användarperspektiv på området som fokuserar både på barnens och de vuxnas aktiviteter som sker idag och sedan anpassa eventuell byggnation eller renovering efter det.

Kommentar: I samband med samrådet anordnades ett öppet hus på plats vid Orrleken där det fanns möjlighet för även barn att uttrycka sina synpunkter. Samrådshandlingarna har skickats till Karlstads ungdomsfullmäktige. I samband med samrådet har även stadsbyggnadsförvaltningen varit i kontakt med två representanter från ungdomsfullmäktige och diskuteras samrådsförslaget.

Kultur- och fritid som driver parkleken har varit aktiva under hela detaljplaneprocessen för att detaljplanen ska möjliggöra fortsatt verksamhet och utveckling av parkleken. Nu är det inte längre aktuellt att ha Orrlekens inomhusverksamhet i detta bostadshus, men en del av dess utomhusverksamhet, småbarnslek, påverkas av förslaget. Denna lekplats ska flyttas/ersättas inom närområdet, vilket är inskrivet i det markanvisningsavtal som skrivits mellan exploatör och kommunen.

Eftersom det fortsatt kommer att finnas stora ytor både för rekreation, lek och till Orrlekens verksamhet har den avvägningen gjorts i det här fallet att det här tillägg av bostäder är möjligt på den här platsen. Platsen är även tidigare utpekad i planprogram för Orrholmen som möjlig för förtätning där även avvägningar mellan olika intressen gjorts.

Utsikt

- Tänk på utsikten som försvinner för många som redan nu bor på Orrholmen. Dessa nya huskroppar kommer för övrigt att effektivt skymma sjöutsikten för halva höghuset, Seglet 1.

I planen från 2002 talades mycket om att lägenheterna skall ha kontakt med vattnet! Här är ni beredda att ta bort den för 12-14 lägenheter i Kv Seglet 1 vars hyresgäster i många fall valt att betala denna högre hyra för utsiktens skull. Är det viktigare att lyssna till nyinflyttades önskemål om var de vill bo, än att ta vara på de som redan bor på Orrholmen?

- Om planerade ”studenthusen” byggs får vi två stora tak att titta på istället för Mariebergsviken liksom alla andra som bor på de våningar som är lägre än 10 våningar.

Kommentar: Stora delar av centrala Karlstad är utpekade som förtättningsområden i kommunens översiktsplan. Vid förtätning i befintlig miljö är förändrad utsikt från närliggande bebyggelse ofta en konsekvens.

Övrigt:

- Synpunkter kring att det kan bli stökigt kring parkleken med boende så nära har inkommit.

Kommentar: Orrholmen är redan idag ett etablerat bostadsområde med bostäder på nära avstånd från parkleken. De som flyttar in i de nya bostäderna kommer vara medvetna om att parkleken finns i området.

Genom detaljplanen kan man enbart arbeta för att skapa en så trygg miljö som möjligt för de som kommer vistas i området. När det gäller eventuella framtida störningar från grannar är det något som vi inte kan styra genom detaljplanen.

Bostadshusens placering vid Orrholmsplan ökar också närvaron av personer i området kvälls- och nattetid vilket är positivt ur trygghetssynpunkt.

- Har Carlstads Gille tillfrågats om sin syn på dessa förändringar?

Kommentar: Carlstads Gille är inget remissorgan i samrådsprocessen, men de har samma möjligheter som alla andra att yttra sig om detaljplanerna.

- Personligen tycker jag ni borde tänka igenom det hela ett varv till, verkligen göra en ordentlig analys, samt bättre ha kommunikation. Och få med politiker, gärna ifrån alla partier, och kanske en tid efter valåret, så åsikter inte blir färgad av valrörelseretorik utan istället helst kommer ifrån ett genuint intresse om att vidareutveckla Orrholmen, och Karlstad så bra och genomtänkt som möjligt.

Kommentar: Efter samråd har planförslaget nu arbetats om och ändrats efter ytterligare analys och synpunkter. Politiken kommer nu att ta ställning till detta uppdaterade förslag.

Synpunkter gällande upplåtelseform

Det har kommit synpunkter på att nybyggnationen inte enbart ska innehålla studentboende. Att det borde vara en blandning, att 65 + boende vore bättre och att det är för långt från universitetet att bygga studentboende här. Andra tycker att det är bra att det byggs nya mindre lägenheter, men att de inte enbart ska kallas studentbostäder.

Kommentar: Detaljplanen styr enbart att det får finnas bostäder, inte vilken typ av bostäder.

Kostnader/Byggprocessen

Det saknas idag en god tydlig/detaljerad bild ang. den verkliga kostnaden för kommunens hyra/kostnad emot KBAB samt övrig bebyggelse. Det sägs att det skall vara billigare med dagen hyresförslag, men under vilken tidsperiod pratar vi då?

I god sed är det brukligt att ta in offerter (kommunal upphandling) som svarar upp emot kommunens byggnationskrav (brons klass), vilket EJ har skett.

I samråd med Moelven ByggModul AB så har de verifierat att de svarar upp emot kommunens byggnorm krav (bronsklass) vilken även övriga aktörer på marknaden gör. Detta skulle även leda till snabbare byggnation och mindre miljöpåverkan för verksamhetens lekande barn och parkområde.

Kommentar: I detaljplanen ska övergripande frågor när det gäller samhällskostnader behandlas. När det gäller kostnader kopplade till byggprojektet så är det inte någon detaljplanefråga, istället vidarebefordras synpunkten till exploatören, teknik- och fastighetsförvaltningen.

Samrådsredogörelsen är sammanställd på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2019-03-22 av stadsbyggnadsarkitekt Marie Janäng och planchef Jonas Zetterberg.

Bilagor

Bilaga 1. Anteckningar från samrådsmöte 2013-10-09