



KARLSTADS KOMMUN

ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR IDROTTSPLATS Å VÄSTRA FÄLTET

inom Sandbäcken,
Karlstads kommun, Värmlands län



Idé och illustration av Sweco AB. Fasad mot öster.

1780K-32-P2019/22

Upprättad: 2019-02-22 (rev. 2019-08-16)
Antagen av SBN: 2019-10-16, § 13
Laga kraft: 2019-11-13

Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2018-146

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna planändring handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, 5 kap. 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 för denna planändringen hölls 8 mars - 8 april 2019. Samrådsredogörelsen redovisar inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstaganden efter samrådet.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Granskning av planändringen hölls 21 augusti - 6 september 2019. Granskningsutlåtandet redovisar inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstaganden efter granskningen.

Antagande: Beslutet att anta planändringen togs i stadsbyggnadsnämnden den 16 oktober 2019

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 13 november 2019.

Handläggare

Emelie Dronsfield, stadsbyggnadsplanerare, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Markus Ekholm, Kommunledningskontoret
Ellika Andersson, kommunledningskontoret
Ingegerd Karlsson, teknik- och fastighetsförvaltningen
Sixten Westlund, teknik- och fastighetsförvaltningen
Peter Engstöm, teknik- och fastighetsförvaltningen
Henrik Sjöberg, stadsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Tidigare ställningstaganden	4
Avvägning enligt Miljöbalken m fl	5
Förutsättningar och förslag	6
Genomförande	10
Konsekvenser av planändringen	12

Inledning

Bakgrund

Behovet av nya och moderna idrottsarenor och anläggningar är stort i Karlstad. Efter att kommunens kultur- och fritidsförvaltning gjort en utredning kring behovet startades projektet Arena-utvecklingen för att hålla ihop de olika delprojekten som syftar till att modernisera och utveckla Karlstad som idrotts- och evenemangstad. Upprustning och renovering av Tingvalla isstadion, som har Sveriges största isyta utomhus, är ett av dessa delprojekt som ingår i Arenaprojektet.

Tingvalla Isstadion invigdes i november 1967 och utgör idag en öppen konstfrusen isbana för bandy- och skridskoföreningar i Karlstads kommun. Avsaknaden av funktionella faciliteter gör att anläggningen i sin nuvarande form inte nyttjas på ett effektivt sätt, då idrottsytan och servicefunktioner bland annat inte tillåter samnyttjande. Den största nackdelen är att ispisten inte har någon form av väderskydd vilket också begränsar nyttjandegraden (Förstudierapport Tingvalla is, Karlstads kommun). En ombyggnation av Tingvalla Isstadion skulle innebära bland annat nya faciliteter som omklädningsrum, föreningsytor och enklare servering.

Gällande stadsplan stämmer i stort överens med ombyggnadsplanerna men byggnadshöjden räcker inte till för att möjliggöra att omvandla utomhusstadion till en inomhusarena. Därför görs en ändring av planen *Stadsplan för idrottsplats å Västra fältet*, vilket innebär att de ursprungliga planhandlingarna består och ska läsas tillsammans med de tillkommande. Denna planbeskrivning är därför begränsad till sitt innehåll.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att pröva möjligheten för påbyggnad av tak av Tingvalla Isstadion. Projektets syfte är att modernisera arenan, öka arenans nyttjandegrad och möjliggöra för fler verksamheter/föreningar/idrotter.

Planhandlingar

Planändringen omfattar följande handlingar:

- Plankarta (reviderad *Stadsplan för idrottsplats å Västra fältet*, arkivnummer 1780K-3/1967, laga kraft 12 januari 1967)
- Planbeskrivning (original, daterad 23 september 1966)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plandata

Planområdet omfattas i sin helhet av fastigheten Sandbäcken 1:2 som ägs av Karlstads kommun.

Planområdet ligger inom Våxnäs, intill andra idrottsarenor som curling- racket- och skatehall. Området angränsar i öster till Infaterigatan men angörs via Stadionvägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planändringen stämmer överens med kommunens översiktsplan (2012) och strategiska plan (2018).

Planprogram

Gällande planprogram för området mellan Södra Råtorp och Klaramotet (2010) anger idrottsändamål inom planområdet. I planprogrammet lyfts frågeställningen hur en påbyggnad av Tingvalla

Isstadion kan bidra med kvalitéer ur stadsbildsynpunkt. Vid planläggning ska fasader mot Infanterigatan särskilt beaktas. Variation, detaljer och eventuellt entréer mot Infanterigatan diskuteras och efterfrågas.

Gällande detaljplan

Stadsplan för idrottsplats ”å Västra fältet” vann laga kraft i januari 1967 (arkivnr. 1780K-3/1967) och stadion invigdes redan i november samma år. Detaljplanen anger idrottsändamål (Ri) inom aktuellt område med den maximala byggnadshöjden 10 meter (<10.0>). Det finns ingen begränsning för byggnadersarea eller exploateringsgrad.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-05-23 § 27 att upprätta detaljplan för Tingvalla isstadion.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samråds med Länsstyrelsen 2019-01-10 enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser, i denna planbeskrivning.

Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- påverkan på stadsbilden
- påverkan på omgivande kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

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)

Planen bedöms inte medföra till påverkan på miljökvalitetsnormerna.

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

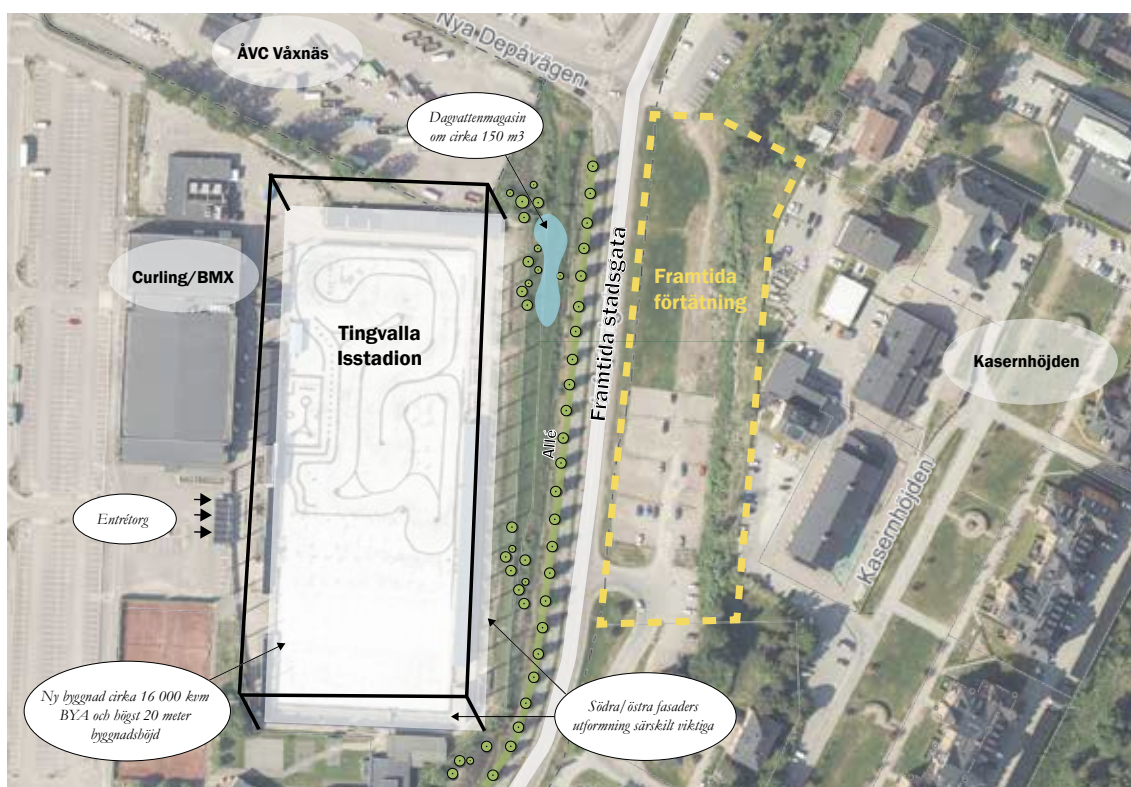
Det finns inget skydd enligt 7 kap MB inom området. Strax öster om planområdet finns en allé som bedöms omfattas av biotopskydd. Denna berörs inte av planen eller ombyggnationen.

Förutsättningar och förslag Gällande detaljplan

Gällande stadsplanen *Stadsplan för idrottsplats å Västra fältet* (1967) anger markanvändning för idrottsändamål (Ri) inom aktuellt område med den maximala byggnadshöjden 10 meter (<10.0>). I övrigt finns inga begränsningar i planen.

Planändring

Förslaget innebär att stadsplanens egenskapsbestämmelse om byggnadshöjd om maximalt 10.0 ersätts med en ny egenskapsbestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd om 17 meter. Därutöver tillkommer en planbestämmelse som innebär att nockhöjden inte får överstiga 26 meter.



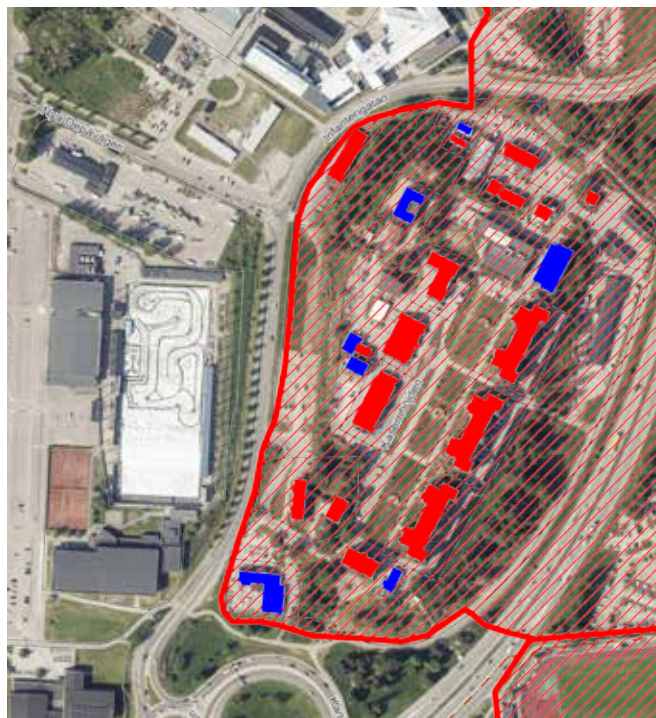
Ortofoto med planskiss över området.

Bebyggelse och stadsbild

Tingvalla isstadion är en utomhusarena för huvudsakligen bandy. Anläggningen invigdes 1967 och består av en cirka 12 500 kvm stor isbana med läktare i södra delen. Anläggningen nås via entrén i väster där det även finns ett antal mindre byggnader och baracker som används av verksamheten. Väster om entrén finns parkeringsplatser för samtliga arenor inom området. Strax norr om anläggningen finns ett antal baracker som idag nyttjas av föreningsverksamheter.

Kulturhistoriska värden

Inom planområdet finns inga särskilt utpekade kulturhistoriska värden. Kasernhöjden, som ligger strax öster om Tingvalla Isstadion är däremot utpekad av kommunen som ett kulturhistoriskt värdefullt område sett till både miljö och flera byggnader. Kasernhöjden var tidigare platsen för Värmlands regemente och Värmlandsbrigaden och är ett välkänt landmärke för Karlstad. Bebyggelsen, som ligger på en höjd, syns från långt håll och består i huvudsak av massiva och monumentala tegelbyggnader som stod färdiga 1914. Kanslibyggnad, kaserner och förvaltningsbyggnader är idag ombyggda till bostäder, vandrarhem, skolor, gym och kontor och är därmed ett välbesökt



område. Ett planarbete för en varsam förtätning av Kasernhöjden pågår där det bland annat kan bli aktuellt med ny bebyggelse av Kasernhöjdens västra och lägre delar, mitt emot Tingvalla Isstadions östra fasad.

Planändring

Ombyggnationen av Tingvalla isstadion innebär bland annat att dagens arena byggs om till en inomhusarena med läktare, omklädningsrum, föreningsytor och enklare servering. Arenan får ett helt nytt uttryck både utvändigt och invändigt med en byggnadsarea på cirka 16 000 kvm (i huvudsak cirka 190 x 80 meter). Gällande detaljplan möjliggör en sådan ombyggnation utöver att planerad byggnadshöjd inte överensstämmer med gällande planbestämmelser. Planändringen innebär därför att gällande byggnadshöjd om 10.0 meter ersätts med en ny bestämmelse om byggnadshöjd om maximalt 17.0 meter. Befintliga belysningstolpar som löper längs arenans långsidor är cirka 15 meter. Planändringen innebär också att högsta tillåtna nockhöjd sätts till 26 meter. Detta innebär att eventuella tekniska installationer och lanterniner/takfönster får sticka upp ovanför detta. Det är dock mycket viktigt att dessa volymer hålls nere och inte skapar dominanta inslag på taket.

Byggnadens stora skala ger ett tydligt avtryck i omgivningen. Utformning och gestaltning är därför av stor vikt. Materialval, färgsättning och omgivande miljöer är viktiga för upplevelsen av arenan, liksom relationen till arenans funktion. Även om byggnadens östra fasad (och delvis södra) utgör byggnadens baksida, vetter den mot stadsmiljöns framsida i och med mötet med Infanterigatan och Kasernhöjden. Här är många människor i rörelse. Med rätt materialval, färgsättning och till exempel belysning kan byggnaden förhålla sig - och bygga en identitet - till platsen på ett bra sätt. Ett exempel är att arbeta med vertikala uttryck i fasaden kan befintliga belysningstolpar speglas i den nya utformningen. Inslag av trä och uppglasade partier är önskvärt.

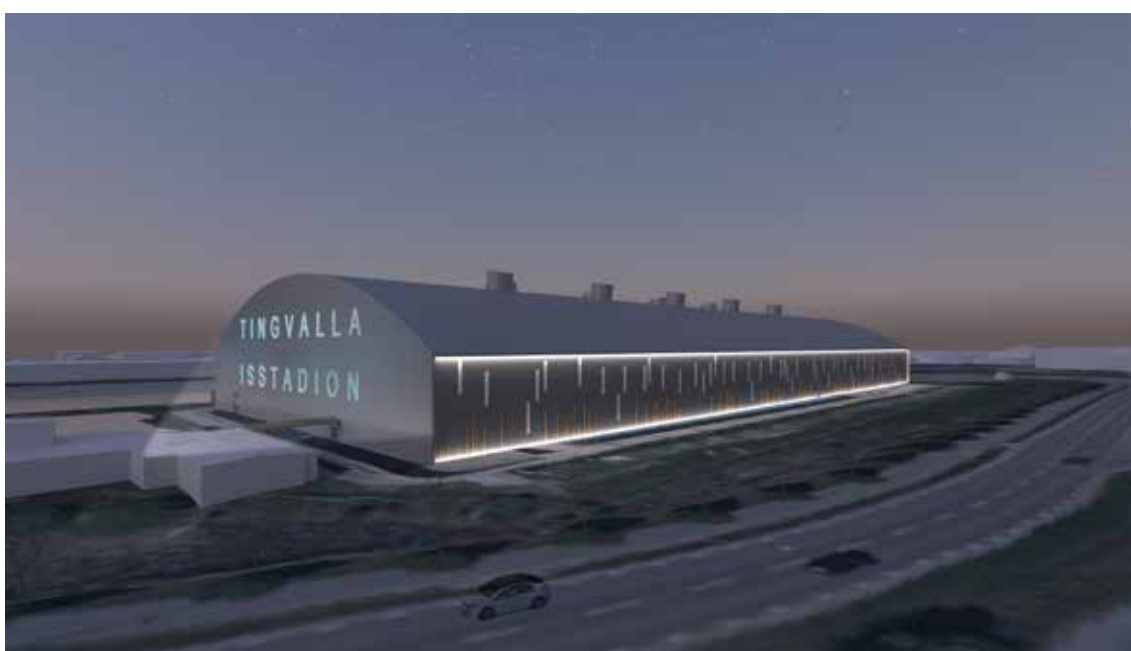
Nedan visas ett exempel på hur byggnaden kan gestaltas. Här illustreras hur byggnaden med en enkel parockfasad med slät struktur i två kulörer; en ljusgrå för gavlar och en mörkgrå för långsidor. På så vis kan former förstärkas och ta ner upplevelsen av byggnadens skala. Takfot och gavel som

rår skapar en inramning runt fasaden. Innanför inramningen sker ett fritt ”fasadspel” av ljusslitsar som kvällstid tecknas ett snöfall. Fasadspelet kan bestå av fönster såväl som speglade metaller eller liknande. Mot marken illustreras en spaljéstruktur i trä som relaterar till bandyklubb och ger möjlighet för växter att skapa variation sommartid. En idé är att södra fasaden förses med stora, högsittande bokstäver i metall som kan anas från flera väderstreck.

Utformningen av entréområdet i väster är av stor vikt och ska gestaltas med en tydlig platsbildning som känns välkomnande, samtidigt som stora publikflöden ska kunna hanteras. Byggnadens entré dels föreslås utgöra en lägre byggnadsdel med träfasad. Andra våningens utkragning ger en yta med skydd från regn, snö och vind.



Idé och illustration av Sweco AB. Fasad mot öster.



Exempel på belysning av byggnaden. Idé och illustration av Sweco AB. Fasad mot öster.



Idé och illustration av Sweco AB. Arenans entréområde, fasad mot väster.

Byggnadens slutliga utformning, invändigt och utvändigt, arbetas vidare med i projekteringsskedet. Det gäller även utformningen av arenans entréområde mot väster och grönytan öster om byggnaden.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor blir desamma men med ett tak på isstadion ökar rinntiderna för dagvattnet och ger ett snabbare flöde. Det är därför nödvändigt att fördröja dagvatten från ytor som förändras med ombyggnationen så att dagvattensystemet klarar ett 10-års regn i 10 minuter. Karlstads kommuns princip är att 75 m³/hektar hårdgjord yta ska fördröjas. Förslagvis löses detta med en öppen dagvattendam, med kapacitet för 150 m³, inom en grön yta strax nordost om nya Tingvalla isstadion innan det rinner vidare till diket öster om planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Området kring Tingvalla Isstadion ligger lågt och består av stor andel hårdgjord yta. Enligt kommunens skyfallskartering finns risk för översvämning vid ett 100-årsregn. Planen innebär ingen försämring jämfört med dagens förhållanden.

Skuggning

En skuggstudie har tagits fram i syfte att se hur den nya byggnaden påverkar sol- och skuggförhållanden inom Kasernhöjden och det framtida förtättningsområdet strax öster om planområdet. Analysen visar på att befintliga bostäder inte påverkas av ombyggnationen av arenana. Däremot kan delar av det framtida förtättningsområdet påverkas något, huvudsakligen sen kvällstid. Bedömningen är ombyggnationen innebär en marginell skuggpåverkan på omgivning.



21 dec kl. 16.



21 dec kl. 17



21 juni kl. 19



21 juni kl. 21



21 sep kl. 15



21 sep kl. 19

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.

Tidplan

För detaljplan gäller följande tidsplan:

Plansamråd	1 kv. 2019
Granskning	3 kv. 2019
Antagande	3 kv. 2019
Laga kraft	3 kv. 2019 (under förutsättning att detaljplan inte överklagas)
Preliminär byggstart	2 kv. 2021

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Markägare och exploatör.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande eventuell markförorening och sanering.

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen (exploatör). Avtalet reglerar kostnader och ansvar inom ramen för planarbetet.

Genomförandetid

Stadsplanens genomförandetid har passerat. Genomförandetiden för denna ändring och för den underliggande detaljplanen är fem (5) år från det datum då beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman samtliga anläggningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatören (kommunen). 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. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet, exploatören (kommunen) ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna.

VSD- ledningar

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

Dagvatten

Exploatörer (kommunen) ansvarar och bekostas utbyggnad av dagvattenmagasin.

Markföroreningar

Inga markföroreningar misstänks i området.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Konsekvenser av planändringen

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Ombyggnationen av Tingvalla Isstadion innebär konsekvenser för stadsbilden jämfört med dagens utformning. Med rätt utformning och gestaltningen av byggnaden bedöms platsen och stadsmiljön påverkas positivt av förslaget. Det har därför lagts stor vikt vid utformningen i detaljplaneskedet.

Med anledning av att stadsplanen möjliggör en inomhusarena av planerad storlek bedöms inte planändringen innebära några större konsekvenser. Planändringen innebär en möjlighet till högre byggnadshöjd jämfört med gällande bestämmelser.

Översvämning

Förslaget innebär att ett dagvattenmagasin anläggs strax nordost om byggnaden, intill Infanterigatan. Detta innebär positiva konsekvenser för dagvattenhanteringen och områdets påverkan vid eventuella skyfall.

Sociala konsekvenser

Syftet med ombyggnationen av Tingvalla isstadion är att göra arenan mer tillgänglig och attraktiv så att fler väljer att både utöva och ta del av sporter som bandy, ishockey och skridskoåkning. Det ligger i linje med Karlstad som en idrotts- och evenemangstad och en ökad folkhälsa. Det positiva med planändringen är att en ny mötesplats för alla åldrar skapas. Det är dock viktigt att den nya byggnaden gestaltas så att omgivningen inte känns otrygg under dygnets mörka timmar. Eftersom området inte befolkas nattetid är bland annat belysning viktig, både av byggnadens fram- och baksida.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för planarbetet för ombyggnationen av Tingvalla isstadion ryms inom Karlstads kommuns utredningsbudget för nya investeringar. Planerad investeringen bedöms som samhällsekonomiskt försvarbar och är en viktig investering för att kommunen ska nå målen om att Karlstad ska vara ett dynamiskt kulturellt centrum, att Karlstadsborna ska kunna leva ett hälsosamt liv.