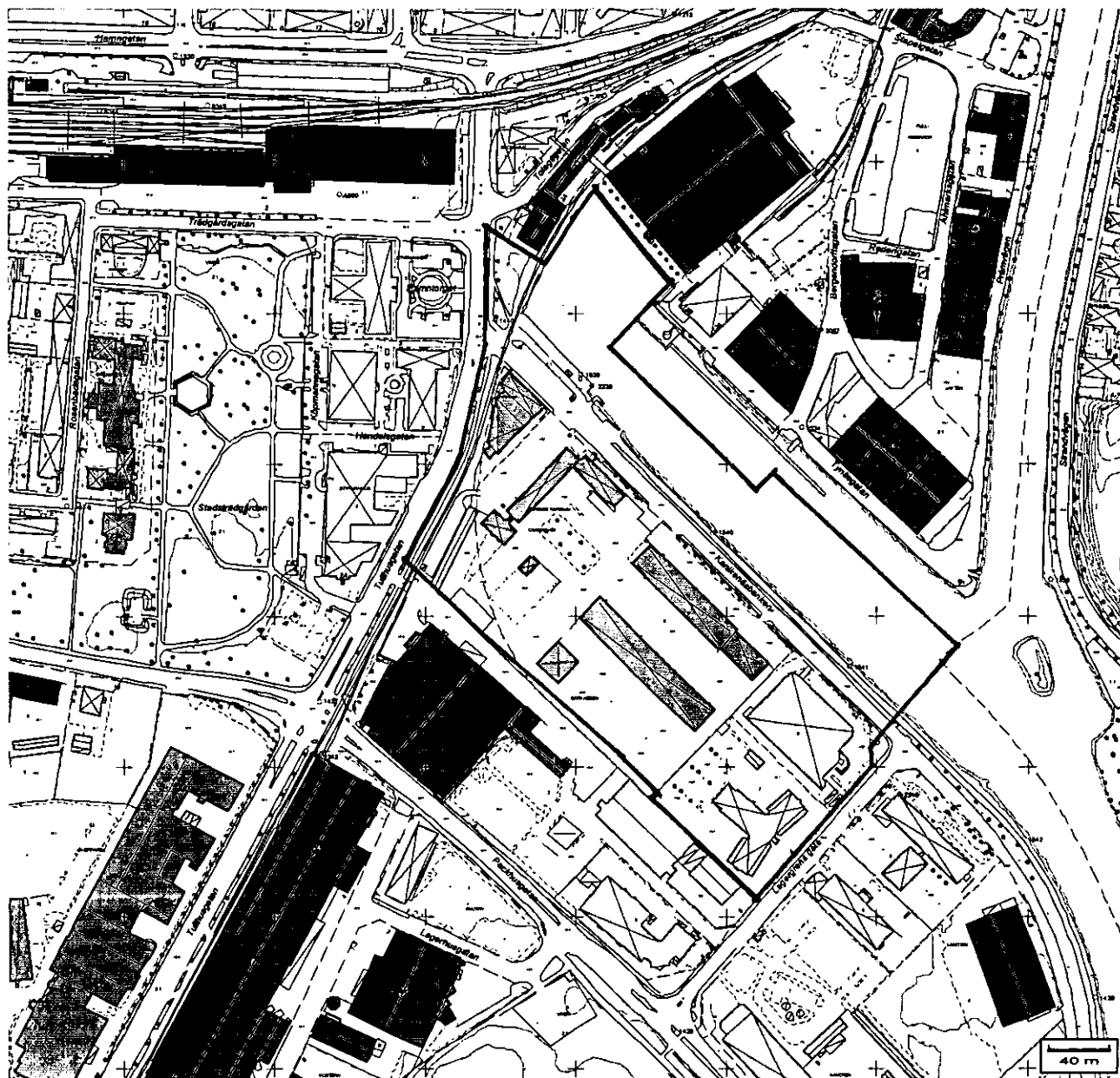


**Akt nr:**

**1780K-21-P2000/08**

\*AU\$1780K-21-P2000/08\*



Detaljplan för del av  
**KV BARKASSEN mm**  
inom Viken  
Karlstads kommun, Värmlands län

**Arkivnummer 21 – P 2000/08**

2

# PLANBESKRIVNING

---

## Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Plankarta med bestämmelser
4. Samrådsredogörelse
5. Utlåtande
6. Miljökonsekvensbeskrivning
7. Kvalitetsprogram för det offentliga rummet
8. Program

## Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ändra markanvändningen inom kvarteret Barkassen så att en mer stadsmässig bebyggelse kan uppföras. Det innebär att planen medger en bebyggelse i fyra våningar med ett blandat innehåll, där bostäder är en viktig del. I samband med detta ändras gatunätet för att skapa en funktionell trafikförsörjning av området.

## Plandata

### Lägesbestämning

Området är beläget vid Inre hamnen i centrala Karlstad.

### Markägoförhållanden

Barkassen 5 (huvudsakligt område där förändring sker) ägs av Karlstads kommun, medan övriga delar av kvarteret ägs av privata fastighetsägare.

### Tidigare ställningstaganden

Detaljplanen grundas på program godkänt av Byggnadsnämnden 1999-08-24.

För området finns gällande detaljplan antagen 1974-08-26, denna medger industriändamål. Planen berör även del av detaljplan antagen 93-01-22, samt plan antagen 89-04-20.

I översiktsplan 1997 finns planområdet redovisat som område för arbetsplatser.

## Förutsättningar

### Befintliga förhållanden

Inom området finns lokaler avsedda för tekniska verkens behov. Dessa består av hallbyggnader och tvåvånings kontorsbyggnader. Bebyggelsen har inget värde ur stadsbilda- eller kulturhistorisk synpunkt. En förutsättning för omgestaltning av området är att denna befintliga bebyggelse rivs.

Vid Lagergrensgata är kvarteret Barkassen bebyggt med kontorshus i ca 4 våningar, huvudsakligen uppförda under sent åttiotal. Denna bebyggelse skall finnas kvar.



Planområdet sett från sydost – befintliga förhållanden

### **Vatten**

Norr om planområdet finns Inre hamnen, som är allmän farled. Vid Inre hamnen, i anslutning till planområdet, finns Karlstads allmänna hamn. För att ta sig till Inre hamnen, med båtar högre än ca 4.5 meter, krävs broöppning vid Vågusbron.

### **Angränsande områden**

På västra sidan av Tullhusgatan finns ett antal kontorshus i 3-6 våningar, uppförda i slutet i åttiotalet. Vid Hamntorget ligger expositionshuset ritat av Edelsvärd till lantbruksutställningen 1862. Byggnaden är byggnadsminne.

På norra sidan om Inre hamnen ligger Tyggårdsviken. Här finns bland annat Löfbergs kafferosteri med den sk Löfbergsskrapan. Lager och magasinsbyggnader har delvis fått annan användning med inslag av kontor, butiker och restauranger.

Närmast Packhusgatan är kvarteret Barkassen bebyggt med bebyggelse för bilförsäljning, verkstad och tillhörande kontor. I anslutning till denna bebyggelse finns också ett parkeringshus och en bensinstation. Hörnet mot korsningen Lagergrensgata och Packhusgatan är bebyggt med ett kontorshus i fyra våningar.

### **Riksintressen**

Planområdet ligger inom det område som är av riksintresse enligt MB 4 kap 1-2§§. Riksintresset avser de natur- och kulturvärden som finns i området. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

## **Förändringar**

### **Beskrivning av ny bebyggelse**

Förändring inom planområdet berör främst nuvarande tekniska verkens tomt. Inom resterande del av planområdet bibehålls gällande förhållanden. Ny bebyggelse är till största delen avsedd för kontor och arbetsplatser. Det är dock ett krav att lokaler för restauranger och andra utåtriktade verksamheter tillskapas i bottenvåningen mot Inre hamnen. Bebyggelsen kan också innehålla bostäder, företrädesvis i de övre delarna. Alltså en vertikal skiktning av bebyggelsen.

Bostadsbebyggelse medges inte i delarna närmast Löfbergs lila AB. I övriga delar där bostäder medges utformas dessa utifrån de störningar som omger området. Det innebär att en tyst sida bör skapas om bostäder skall uppföras. Lägenheter bör också göras genomgående. Fasader skall utformas så att bullernivån inomhus från externa källor inte överstiger 30 dB(A).

### Det offentliga rummet

Gaturummet skall vara stadsmässigt. Det innebär att gränsen mellan offentligt och privat tydligt markeras av fasader, plank eller trädplanteringar. Det innebär också att varje markyta skall ha en tydlig användning. Syftet är att skapa en miljö av allmän karaktär som gör det välkomnande för alla att passera och vistas i området.

I området anläggs ett torg. Detta torg kan fungera för angöring till stråket vid vattnet, men också som mötesplats och uppehållsytta. Torgytan skall utformas som en sammanhängande yta så att användningen kan variera efter behov. Torget syftar också till att skapa ett bra samband mellan bakomliggande bebyggelse och vattnet.

Längs Kanikenäsbanken skapas en kajmiljö, med stensatta kajer och trappor mot vattnet. Ytan skall vara generöst tilltagen så att även uteserveringar och mindre paviljonger ryms. Viss torghandel kan också förekomma i den inre delen av kajen. Byggnader placeras med fasader i tomtgräns mot detta offentliga rum.

För att samordna utformningen av det offentliga rummet mellan kommunen och privat fastighetsägare har ett särskilt kvalitetsprogram upprättas.



Planområdet sett från öster – exempel på hur området kan bebyggas

### Stadsbild

Gatan genom kvarteret anpassas till läget på Handelsgatan och släppet mellan byggnaderna intill Lagergrensgata. Kvarterets norra hörn har stor betydelse för stadsbilden. Här ges bygggrätt för ett torn, med en höjd som motsvarar lilla löfbergskrapans.

Bebyggelsen skall placeras i tomtgräns mot allmän plats. Höjden på bebyggelsen bör i huvudsak vara 4 våningar, möjlighet till ytterligare en indragen takvåning finns i delarna närmast vattnet och Tullhusgatan. Indragningen bör minst vara en meter. Ytan som bildas används med fördel som balkong.

Genomförd solstudie visar att bebyggelse i kv Barkassen, enligt detaljplanen, inte medför att uteserveringar på norra sidan av Inre hamnen skuggas under sommarhalvåret.

## Arkitektur

Områdets centrala och attraktiva läge ställer höga krav på utformningen av bebyggelsen. Bebyggelsen skall utformas med stor omsorg i detaljer och materialval.

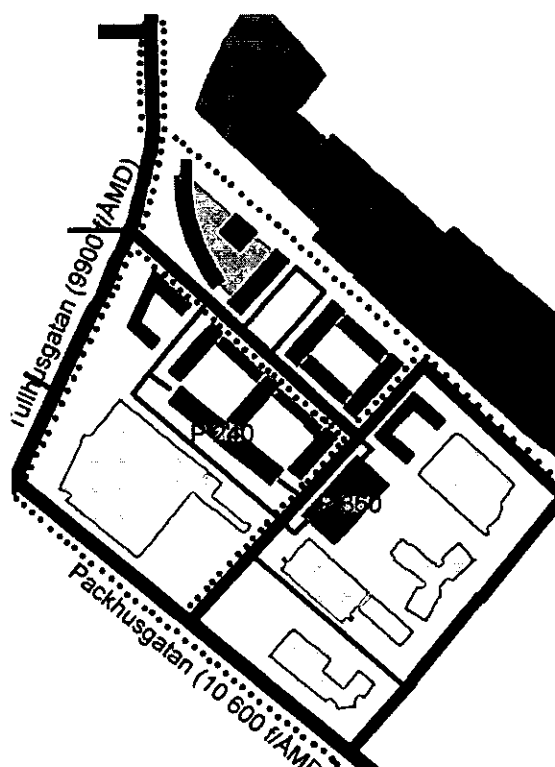
## Strandskydd

Strandskyddet skall även fortsättningsvis vara upphävt inom planområdet.

## Fordonstrafik

Trafiken flyttas från kajen till kvarterets inre. Detta medför att en bilfri kaj skapas och att kvarteret får en effektivare trafikförsörjning av de inre delarna. Korsningen mellan Kanikenäsbanken och Tullhusgatan flyttas till ett nytt läge mitt för Handelsgatan.

På sikt bör Packhusgatans sektion förändras så att trafikmiljön anpassas till gällande hastighetsgräns (50 km/h). Det innebär att gatan görs mer stadsmässig med en smalare sektion och omgiven av trädplanteringar. I samband med detta kan utfart från kv Barkassen anordnas.



Trafikstruktur

## Parkering

Parkering skall anordnas med minst 10 bilplatser per 1000 kvm/BTA för bostäder och med 13 bilplatser per 1000 kvm/BTA för kontor. Parkeringen koncentreras till gemensamma anläggningar i det inre av kvarteret, delvis belägna i parkeringshus. Besöksparkering sker längs gatan. För att skapa ytterligare byggbar mark kan delar av parkeringsbehovet lösas i parkeringshus eller garage under bebyggelsen.

Helmia bil har behov av ytterligare ca 80 platser. Detta kan lösas i parkeringshuset som gränsar mot Helmias fastighet.

## Gång och cykel

Längs Kanikenäsbanken finns en gång- och cykelväg i det övergripande nätet. Funktionen fullföljs över ytan benämnt TORG på plankartan. Gång- och cykelväg finns också parallellt med Tullhusgatan och söder om Packhusgatan. Inom området sker gång- och cykeltrafik längs de nya gatorna i kvarteret. Dessa förbinds med omgivande stråk.

## Sjötrafik

Hamnverksamheten är prioriterad. Tillkommande verksamheter i kvarteret får inte innebära inskränkningar i sjötrafiken. Vid utformningen av kajläggningar får

inte den farbara delen av Inre hamnen minskas. Detta innebär bla att båtplatser inte får anläggas vinkelrätt ut från kajen.

### **Järnvägstrafik**

Mellan Tullhusgatan och bebyggelsen passerar ett industrispår till KF:s anläggning. Spåret trafikeras ett par gånger per dag. Exploateringen av kvarteret får inte försvåra nyttjandet av detta industrispår.

### **Service**

Livsmedel och övrig service finns i Karlstads centrum. Årskurs 6-9 finns på Marienbergsskolan, övrig grundskola och förskola finns på Orrholmen.

Lokaler för handel skall placeras i bottenvåning mot Inre hamnen. Detta innebär att restauranger, butiker, hantverk och service kan placeras intill stråket längs vattnet.

### **Störningar**

Störningarna finns beskrivna i miljökonsekvensbeskrivning. Särskilda störningsbestämmelser införs i planen för att säkerställa att bra boendemiljöer kan skapas i området.

### **Teknisk försörjning**

Området försörjs via befintlig transformatorstation i anslutning till Tullhusgatan. För områdets försörjning krävs ytterligare en transformatorstation i östra delen. Denna placeras i anslutning till parkeringsanläggning i områdets östra del.

Telestråk finns i Kanikenäsbanken. För att klara teleförsörjningen i området behövs en lokalyta i någon av byggnaderna på ca 15 kvm. Denna bör ingå i en första etapp.

Bebyggelsen skall anslutas till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp finns i Kanikenäsbanken. Ny bebyggelse ansluts till detta stråk via ett utbyggt nät.

Dagvatten från tak-, trafik- och gårdsytor skall i görligaste mån infiltreras lokalt. Alternativet till detta är att leda dagvattnet till Inre hamnen på samma sätt som idag.

### **Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning**

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver konsekvenser av föreslagen förändring, samt ett nollalternativ med fortsatt industriverksamhet på fastigheten. Nedan sammanfattas de viktigaste punkterna från denna.

#### **Mark**

Befintlig mark är förorenad runt befintliga drivmedelsanläggningar. Utbredningen och omfattning är undersökta. Marken skall saneras så att Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning uppnås.

#### **Vatten**

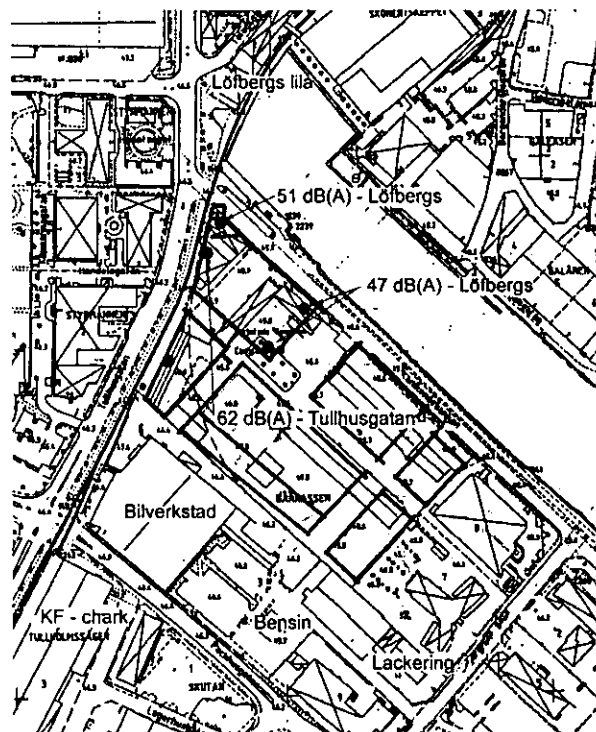
Dagvatten från tak- och trafikytor leds till Inre hamnen genom ytavrinning och via ledningar på samma sätt som idag. Planen innebär att huvuddelen av parkeringsbehovet löses i parkeringshus. Det innebär att oljespill mm från parkerade fordon

inte förs med regnvatten till recipienten. Sammantaget bedöms den totala tillförseln av föroreningar från tak och trafikytor var den samma som idag eller minska.

### Hälsa och säkerhet

Kvarteret omges av flera verksamheter som kan ge störningar i planområdet. Lofbergs är den dominerande störningskällan. Utförd miljöutredning visar att luktstörningar kan förekomma, samt att problem med bullernivåer nattetid kan uppstå inom planområdets norra hörn. Därför tillåts inte bostäder i denna del.

Utförda bullerberäkningar visar att trafikbullernivåerna närmast Tullhusgatan uppgår till 62 dB(A) vilket bör beaktas vid utformning av bebyggelse i anslutning till gatan.



Störningar i anslutning till kv Barkassen, nya byggrätter markerade

### Trafik

Utförd trafikutredning visar att föreslaget trafiksystem ger en fungerande trafikapparat, med en oförändrad risk för trafikolyckor jämfört med nuvarande förhållanden.

### Upprättad

#### Medverkande tjänstemän

Handläggning: stadsbyggnadsarkitekt Jonas Zetterberg

CAD ritning och administrativ handläggning: karttekniker Brita Nenzén

Karlstad 2000-01-18, reviderad 2000-03-13

Jonas Zetterberg  
Stadsbyggnadsarkitekt



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplaneändringen sker med normalt planförfarande.

Samråd	september 1999
Utställningsbeslut	Byggnadsnämndens au 18 januari 2000
Utställning	januari – februari 2000
Antagande	Byggnadsnämnd 21 mars 2000

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Karlstads kommun ansvarar för plangenomförandet enligt följande:

Stadsbyggnadskontoret	detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan
Stadsingenjörskontoret	grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten i Karlstad	fastighetsbildning

Fastighetskontoret	försäljning av mark, upprättande av exploateringsavtal
--------------------	--

Tekniska verken	upprättande av anslutningspunkter VSD, anläggningsarbeten inom allmän platsmark, samt kontroll och besiktning av exploatörens anläggningsarbeten inom allmän platsmark.
-----------------	---

Övriga aktörers ansvar för plangenomförande:

JM AB	anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark. Vissa arbeten inom allmän plats, sanering av mark samt rivning av befintlig bebyggelse enligt exploateringsavtal.
-------	---

Övriga framtida fastighetsägare	anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark
---------------------------------	--

### Avtalsfrågor

Exploateringsavtal träffas mellan JM AB och Karl Stockman AB (tillsammans kallade exploatör) och Karlstads kommun angående parternas skyldigheter och rättigheter samt utförande- och betalningsansvar för genomförandet av detaljplanen. Exploatören kommer genom avtalet att förvärva mark inom del av planområdet.

I samband med försäljning av övriga tomter inom planområdet skall avtal upprättas med köparen.

Utformning av det offentliga rummet skall ske enligt kvalitetsprogram. Detta skall regleras i exploateringsavtal.

## **Ekonomiska frågor**

### **Kostnader**

Exploatören ansvarar för utförandet av de åtgärder som redovisas under tekniska frågor i denna genomförandebeskrivning. Kostnaderna härför avräknas köpeskillingen för den mark som exploatören förvärvar inom planområdet.

### **Avgifter**

Bygglovavgift tas ut när bygglov beviljats och avgift vid bygganmälan tas ut när samråd om byggnationen hållits.

Planavgift enligt gällande taxa tas ut i bygglovskedet.

VA-avgift tas ut enligt gällande taxa.

### **Torg**

Den del av allmän plats betecknat med Torg beläget väster om järnvägen, samt den del längs Kanikenäsbanken öster om Barkassen 8, ingår inte i exploatörens byggnadsåtagande under tekniska frågor i denna genomförandebeskrivning. Finansiering för genomförandet av dessa delar löses i senare etapp.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Områdena utgörande kvartersmark närmast Inre hamnen överläts till exploatören, inklusive mark för gemensamt torg. Kostnaderna för fastighetsbildning betalas av exploatören.

Officialservitut bildas inom de med littera x och z betecknade områdena till förmån för kommunens fastighet Viken 2:1.

Officialservitut bildas inom det med littera y betecknat område till förmån för Karlstad Elnät AB:s fastighet Barkassen 12.

Ledningsrätt bildas inom de med littera u betecknade områden till förmån för Karlstads kommun (tekniska verken).

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning skall bildas för parkeringsanläggningar och torget.

## **Tekniska frågor**

Exploatören utför ombyggnad av allmänna VSD-ledningar, samt allmänna gator och torg enligt exploateringsavtal. Projektering och byggande av anläggningarna ska ske i samråd och under kontroll av kommunen (tekniska verken). Anläggningarna överlämnas till kommunen efter godkänd slutbesiktning.

Exploatören river befintliga byggnader och anläggningar samt utför erforderlig sanering av markföroreningar inom fastigheterna Barkassen 5 och 6.

Marken inom planområdet skall utformas i enlighet med det kvalitetsprogram som skall upprättas.

## Medverkande tjänstemän

Projektgrupp bestående av:

Jonas Zetterberg, stadsbyggnadskontoret

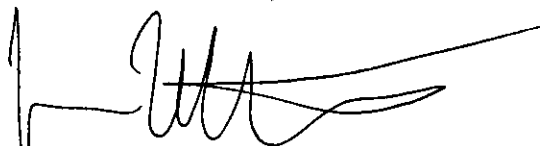
Sven Troedson, tekniska verken (gatu/park)

Eva-Lena Beiron, tekniska verken (VA-verket)

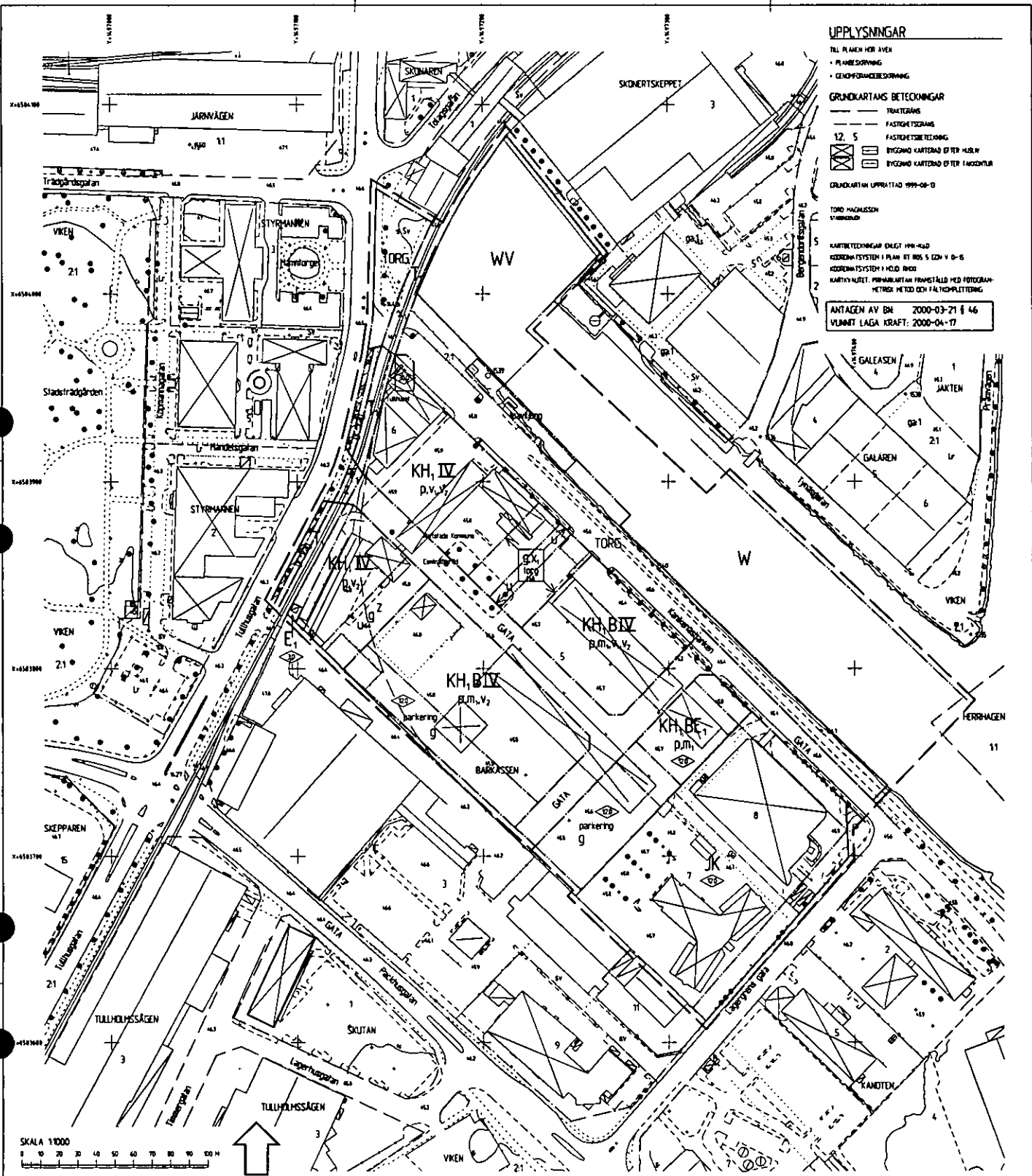
Karin Börjeson, miljökontoret

Linda Wikstedt, fastighetskontoret

Karlstad 2000-01-18, reviderad 2000-03-13



Jonas Zetterberg  
Stadsbyggnadsarkitekt



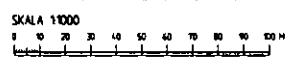
**UPPLYSNINGAR**

- TILL PLANEN HÖR AVEN  
 + PLANBESKRIVNING  
 + GENOMFÖRANDESRINGNING
- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**  
 --- TRÄTGÄRDS  
 --- FASTIGHETSGRÄNS  
 12, 5 FASTIGHETSREKLAM  
 [Symbol] BYGGNADSKARTERAD EFTER HÄLSN  
 [Symbol] BYGGNADSKARTERAD EFTER LAGSDOMAR
- GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1999-08-10

TORG HAGLASSON  
 SVENSKBYGG

KARTBETECKNINGAR DALET 194-420  
 KÖRRETNINGSYSTEM I PLAN FT 805, 5 EGEN V D-6  
 KÖRRETNINGSYSTEM I HÖLD 1800  
 KARTANS ALLETT, PRIMÄRKARTAN FRAMSTÄLLD MED FOTOGRAF-  
 METRISK METOD OCH FÄLTCHPLETTNING

ANTAGEN AV BH 2000-03-21 § 46  
 UTMÄTT LAGA KRAFT: 2000-04-17



**PLANBESTÄMMELSER**

FOLKJÄM GÄLLER OCH ÖVRIGT MED BEHÖRSTÄNDE BETECKNINGAR  
 OCH/ELLER ANDRA ANVÄNDNING OCH UTFORMNING AV FÄLLEN  
 BESTÄMMELSER UTAN BETECKNING GÄLLER OCH HELA PLANOMRÅDET

- GRÄNSBETECKNINGAR**  
 --- LINJE BETÄD TILL 100 M UTANOM PLANOMRÅDETS GRÄNS  
 --- ANVÄNDNINGSGRÄNS  
 --- EGENSKAPSGRÄNS

- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
**ALLMÄNNA PLÅTTER**  
 [Symbol] PARK  
 [Symbol] GATA  
 [Symbol] TORG  
 [Symbol] HÄRLEDDA YTA MED GÅNG- OCH CYKELTRAFIK  
**KVARTERSMARK**  
 [Symbol] B BOSTÄDER  
 [Symbol] E TRANSPORTSTATION  
 [Symbol] H HANDEL I BOTTENHÅNGB  
 [Symbol] J JÄKSTEN  
 [Symbol] K KONTOR  
 [Symbol] L LAGERSTÄLLNING

- VATTENOMRÅDEN**  
 [Symbol] W ÖPPET VATTENOMRÅDE  
 [Symbol] WV VATTEN

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLÅTTER**  
 [Symbol] G GÅNG- OCH CYKELTRAFIK  
 [Symbol] G GÅNG  
 [Symbol] C CYKELTRAFIK  
 [Symbol] P PARKERING FÖR UPPFÖRDA TILL DE HÖGSTA BYGGNADSHÖJDEN AV 3 M

- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 [Symbol] B MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS  
 [Symbol] U MARKEN SKALL VARA TILLSÄMLES FÖR GEMENSAMTSAVSEGGANDE  
 [Symbol] L MARKEN SKALL VARA TILLSÄMLES FÖR ALLMÄNNA  
 LINJEKORREKTA LÖSNINGAR  
 [Symbol] H MARKEN SKALL VARA TILLSÄMLES FÖR ALLMÄN  
 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK  
 [Symbol] Z MARKEN SKALL VARA TILLSÄMLES FÖR ALLMÄN KORTTRAFIK  
 [Symbol] Y MARKEN SKALL VARA TILLSÄMLES FÖR UTFAKT  
 FRÅN ANGRÄNSANDE FASTOGET

- MARKENS ANDRANANDE**  
 [Symbol] p parkering  
 [Symbol] torg
- PLACERING, UTFORMNING**  
 [Symbol] D BYGGNADER SKALL PLACERAS I TORTRÄNS MET ALLMÄN PLÅTSMARK  
 OCH ÖVRIGT MED BETECKNING P  
 [Symbol] H HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I FOTEN  
 [Symbol] L LOKALER FÖR HANDEL SKALL TILLSÄMLES I BOTTENHÅNGB MET VATTEN  
 [Symbol] U UTÖVER FÖRESKRIVET ANTA VÄNGAR FÅR YTERLEJARE  
 OCH INOMRÅD TÄVNING ANDRANS  
 ANTA VÄNGAR  
 [Symbol] X STÖRNINGSKYDD  
 [Symbol] H HÖGST HÄLFTEN AV BOSTÄDSGRUPPEN SKALL PLACERAS MET 1750 SQM  
 GEMENLIT SKALL GÄLLA  
 ÖVRIGTAVT BILKÖRRETT NEMOVS I BOSTAD FÅR INTE ÖVERSTIGA 30 M  
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 GENOMFÖRANDETT  
 GENOMFÖRANDETTEN ÅR FÖR 10 ÅR FRÅN  
 DET DATUM PLANEN UTMÄTT LAGA KRAFT

DELPLAN FÖR  
**del av kv. BARKASSEN mm**  
 inom VIKEN  
 KARLSTADS KOMMUN  
 VÄRMLANDS LÄN  
 UPPRÄTTAD PÅ STADSBYGGNADSKONTORET  
 KARLSTAD 2000-01-18, REVIDERAD 2000-03-13

JONAS ZETTERBERG  
 STADSBYGGNADSKONTORET