



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Örsholmen/Blekegatan
inom Örsholmen, Karlstads kommun, Värmlands län

Planbeskrivning



Arkivnr 1780K-15-P2014/12

Upprättad 2014-04-02, reviderad 2014-06-02

Antagen av SBN 2014-06-18 §16

Vunnit laga kraft 2014-07-16

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2011-79 Dpl 80

Planprocessen



Planprocessen består av flera olika skeden (planhandlingsskede är markerat i figuren), i en normal planprocess ingår följande skeden:

Planprogram: Om kommunen bedömer att det behövs så upprättas ett planprogram. Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Det färdiga planprogrammet godkänns sedan av stadsbyggnadsnämnden.

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst tre veckor.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen	2
PLANBESKRIVNING	4
Inledning.....	4
Beslut om planläggning	4
Plan- och bygglag	4
Höjdsystem	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arbetsgrupp	5
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar och förändringar.....	9
Bakgrund	9
Plandata	10
Markanvändning	11
Strandskydd	12
Landskapsbild/stadsbild	12
Bebyggelse	12
Gator och trafik	13
Mark och växtlighet	15
Störningar, hälsa och säkerhet	19
Genomförande	23
Ansvarsfördelning för genomförande	23
Huvudmannaskap för allmän plats	23
Fastighetsrättsliga åtgärder	23
Avtal	23
Ekonomiska frågor	23
Konsekvenser av planförslaget.....	24
Miljökonsekvenser	24
Sociala konsekvenser	24
Ekonomiska konsekvenser	24

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall redovisa planens syfte samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan det är plankartan som är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen avseende Örsholmen/Blekegatan är uppdelad i fyra delar:

- Inledningen – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och förändringar – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (står med fet stil inom parantes).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2012 § 8a, att upprätta en ny detaljplan avseende del av Örsholmen 1:1 vid Blekegatan.

Plan- och bygglag

Detaljplan för Örsholmen/Blekegatan upprättas genom normalt planförfarande enligt 5 kap 1 § PBL (2010:900).

Höjdsystem

Sedan den 31 mars 2013 tillämpar Karlstads kommun det nya höjdsystemet RH2000.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Planens syfte

Syftet med planarbetet är att tillmötesgå det stora intresset för industrimark i området och att därför pröva möjligheten att skapa ytterligare några fastigheter för detta ändamål.

Huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheterna Örsholmen 1:3, Örsholmen 1:6 och del av Örsholmen 1:1

Området är kommunal mark förutom Örsholmen 1:6 som tillhör Telia Net Fastigheter AB.

Avsikten är att skapa ytterligare några fastigheter för industriverksamhet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Arbetsgrupp

I arbetet med detaljplan avseende Örsholmen/Blekegatan har följande medverkat:

Teknik- och fastighetsförvaltningen, natur- och park

Teknik- och fastighetsförvaltningen, trafik- och gata

Teknik- och fastighetsförvaltningen, mark- och exploatering

Teknik- och fastighetsförvaltningen, VA

Stadsbyggnadsförvaltningen, plan och bygg

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstadbuss

Stadsbyggnadsförvaltningen, lantmäteri

Kommunledningskontoret

Miljöförvaltningen

Räddningstjänsten

Karlstads Energi

Karlstads Elnät

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Hela planområdet ingår i ”Vänern med öar och strandområden” som är riksintresse för turism och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 1-2 §§.

Strandskydd

Strandskydd gäller i den del i söder som omfattas av stadsplan 98/1976 och för övrigt är stadsplanerna upprättade före 1975 och berörs därmed inte av strandskydd.

Översiktsplan

En sammankoppling av Välsviksleden och Hammaröleden via en ny bro över Örsholmsälven är enligt ÖP 2012 ett utredningsområde som sammanfaller med planområdet.

Strategiska planen

Strategisk plan 2012-2014 är en del av den styrmodell som anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostategin och miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete.

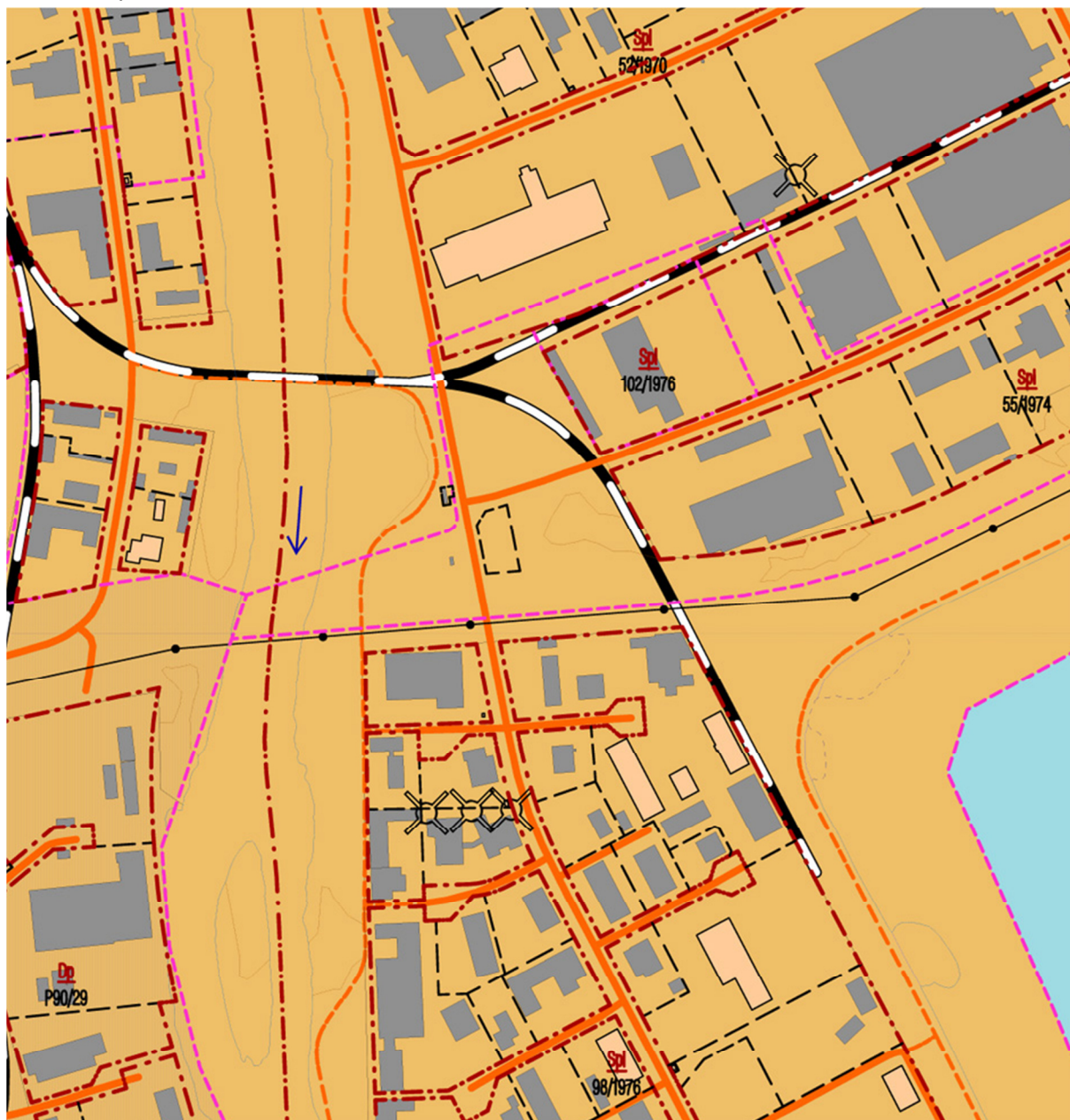
Följande berör mål i den strategiska planen samt i de tre hållbarhetsstrategierna och är relevant för detaljplanen avseende Örsholmen/Blekegatan:

- Ytterligare industrimark innebär fler arbetstillfällen.
- Trafikleden innebär ökad säkerhet.
- Avlastningen av trafik ger bättre miljö längs Örsholms- och Hammaröleden.

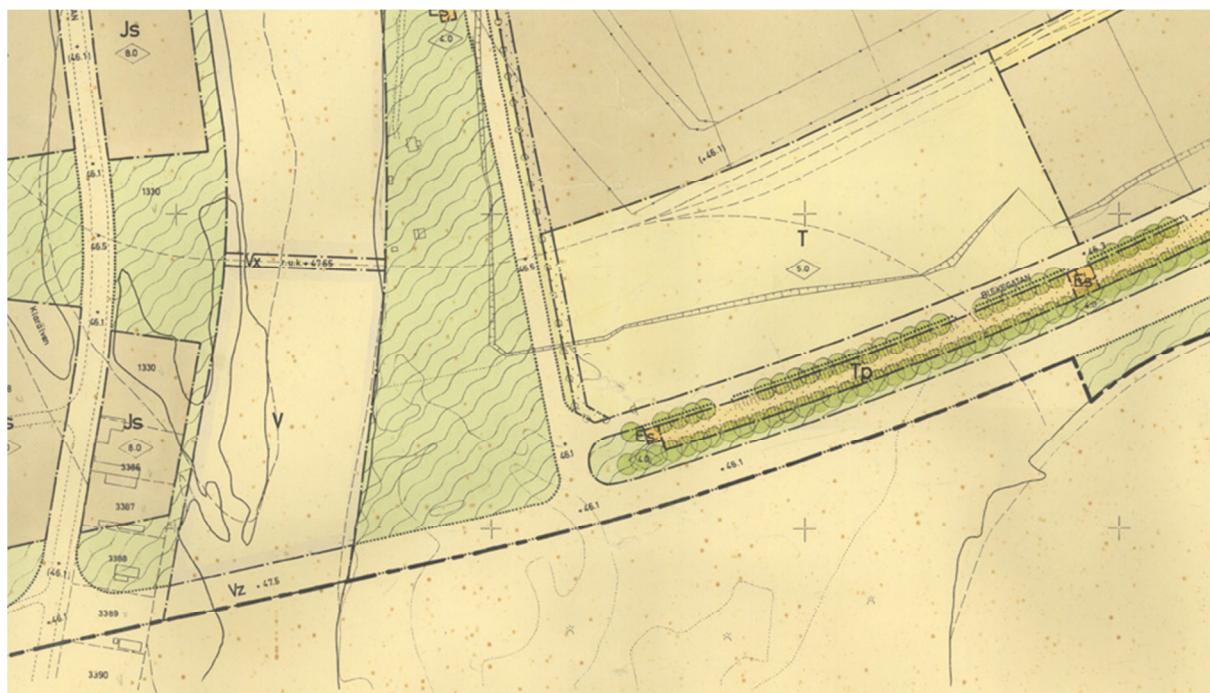
Planarbetsprogram

Projektet finns med i planarbetsprogram 2013-2014 bland de med högst prioritering.

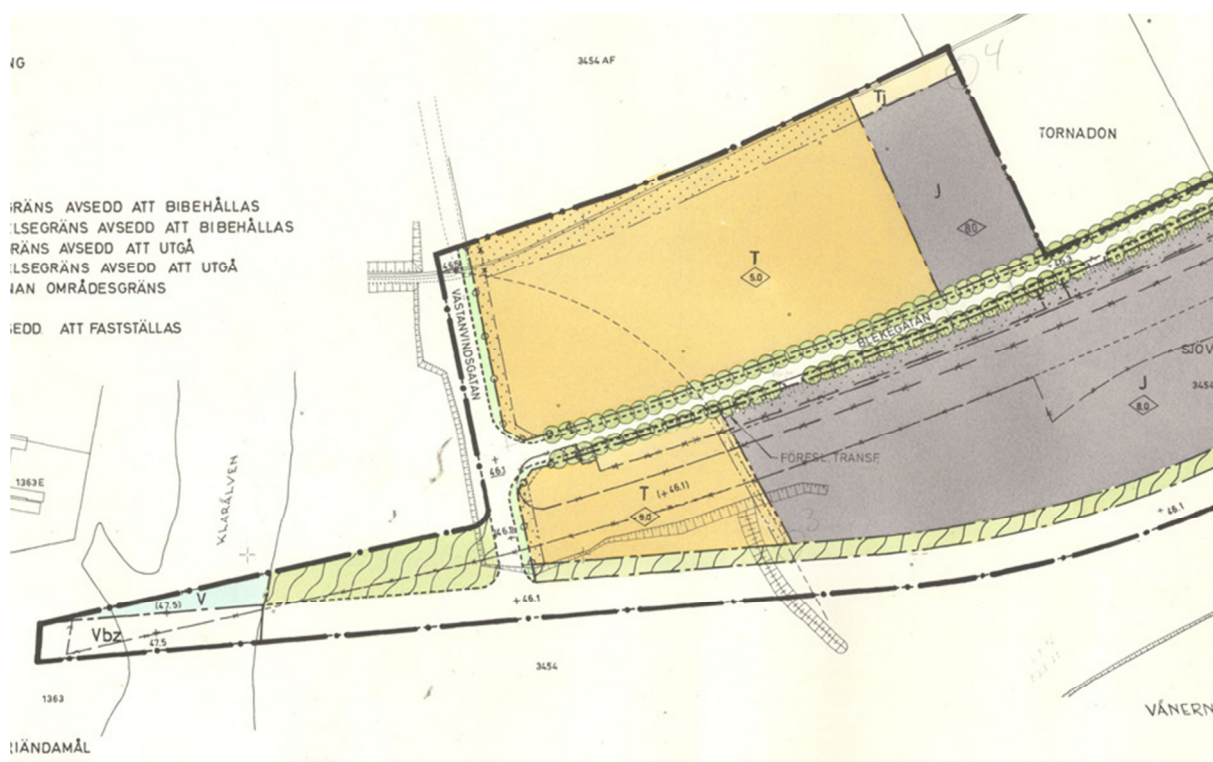
Gällande planer



Gällande stadsplaner för planområdet är Spl 55/1974, Spl 52/1970 och Spl 98/1976. Den huvudsakliga markanvändningen i dessa planer är industri, men i de delar som berör det aktuella planområdet är stor andel avsett för järnvägs- och motortrafik samt natur. Redan i planen från 1970 finns möjligheten att bygga en bro över älven i detta läget.



Del av Spl 52/1970



Del av Spl 55/1974

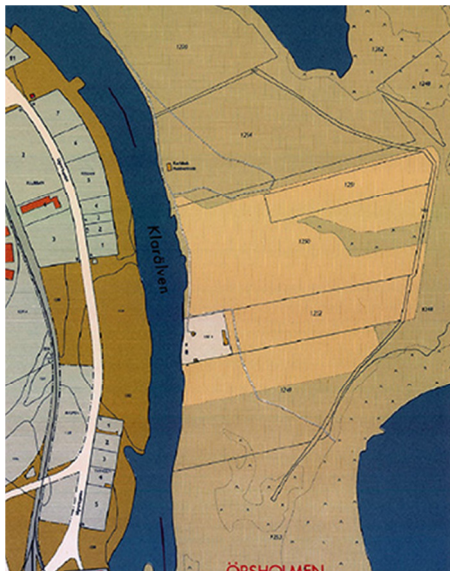


Del av Spl 98/1976

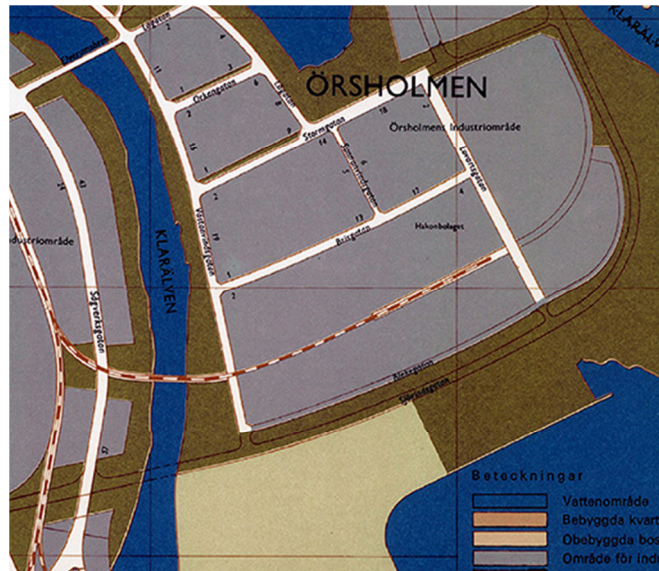
Förutsättningar och förändringar

Bakgrund

Industriområdet Örsholmen började etableras i mitten av 1960-talet mellan Örsholmstjärn och järnvägsspåret. På en karta från 1966 finns fortfarande en gård kvar strax norr om det som nu är det aktuella planområdet. 1972 har området utökats söderut till Blekegatan och gården är borta. I mitten av 1970-talet planeras resterande del söderut och Sjövindsgatan finns med redan då som en naturlig del av det som på 1990-talet byggs som Välsviksleden.



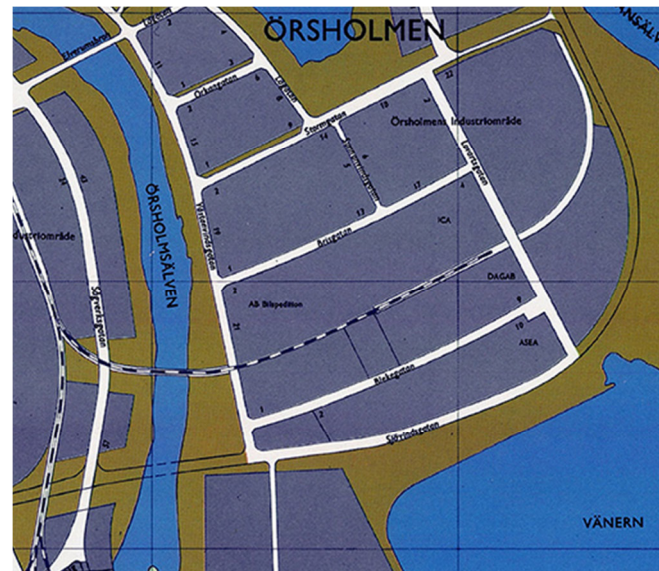
Karta från 1960



Karta från 1972



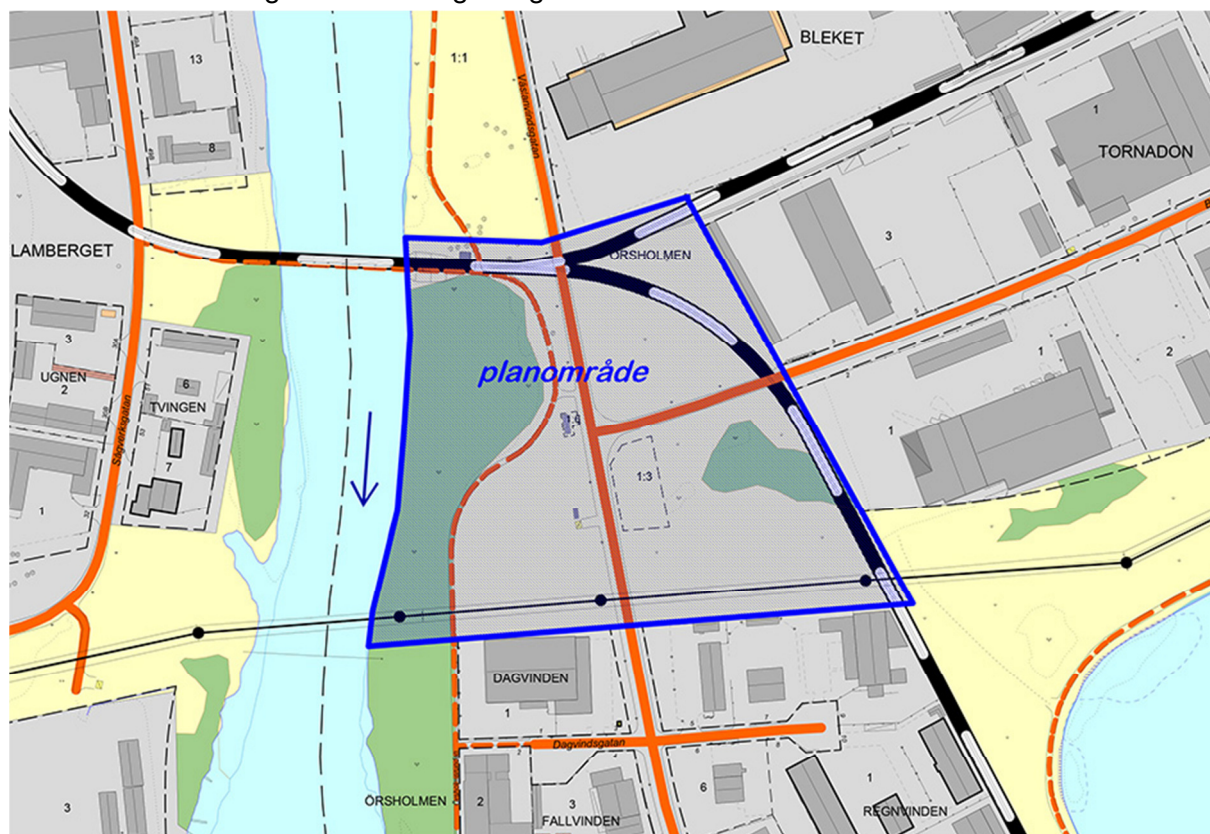
Karta från 1966



Karta från 1976

Plandata

Planområde och angränsande omgivning



Ungefärligt planområde

Planområdet är beläget på Örsholmen där Blekegatan möter Västervindsgatan och det gränsar mot den del av älven som heter Örsholmsälven.

Hela området omfattar cirka 7 ha och det är en relativt plan yta som ligger på cirka +46,5 m (RH2000). I väster gränsar området mot älven, i öster och söder ansluter det mot befintliga industrifastigheter och i norr är det industri- respektive parkmark.

Markanvändning

Förutsättningar

Marken inom planområdet ägs av Karlstad kommun, förutom fastigheten Örsholmen 1:6, som ägs av Telia Net Fastigheter AB och är bebyggd med en nätstation. Strax söder om denna finns också en pumpstation för spillvatten.

Den västra delen, mellan älven och Västänvindsgatan, är planlagd för parkändamål och består av gräsytor samt en björkdunge och norr om järnvägen finns det ett antal spridda träd. En gc-väg passerar genom detta område.

Den delen som är belägen öster om Västänvindsgatan är planlagd för järnvägsändamål, men i praktiken är det gräsytor som håller på att växa igen med björksly. Järnvägsspåret i områdets östra kant som går söderut har i stort sett aldrig varit i bruk sedan det byggdes och den växel som har funnits i planområdets norra del samt rälsen i korsningen med Blekegatan är sedan länge borttagna.

Längs områdets södra kant passerar i ost-västlig riktning en 130 kV luftburen kraftledning.

Planförslag

Förslaget innebär att järnvägsspåret i öst/västlig riktning ska vara kvar och ett område 15 meter på var sida ges användningen industrispår (T_1) med begränsningen att byggnad inte får uppföras. Däremot kommer det spår som går söderut att avvecklas. Söder om järnvägen ges gc-vägen en ny sträckning närmare älven och den östra delen av björkdungen avverkas för att på så sätt åstadkomma mer yta för etablering av industriverksamhet. Vegetationen är inte av något större värde, varken för rekreation eller djurliv, men en zon närmast älven ska behållas som naturmark (**NATUR**) och här ska även strandskydd gälla.

Marken på båda sidor om Västänvindsgatan ges användningen (J_1) industri, ej miljöfarlig verksamhet som kan leda till föroreningar och utsläpp i samband med översvämning.

I områdets södra del reserveras plats för en framtida trafikled, eftersom det finns planer på att koppla ihop Välsviksleden med Hammaröleden via en bro över Örsholmsälven i detta läge.



Preliminär plankarta

Strandskydd

Förutsättningar

Strandskyddet i den södra kanten av planområdet, som omfattas av stadsplan upprättad 1976, är upphävt och för resterande delar har det aldrig funnits då dessa planer är upprättade före 1975.

Planförslag

Närmast älvstranden, där naturmark sparas och gc-vägen får en ny sträckning, ska strandskydd gälla. I övrigt upphävs strandskyddet inom planområdet (**Administrativa bestämmelser: Strandskydd upphävs inom kvarters- och gatumark**) eftersom:

- Efterfrågan på industrimark för utveckling av befintliga verksamheter inom Örsholmen är mycket stor.
- Marken behövs för att bygga den nya trafikleden med bro.
- Planområdet är en liten del av Örsholmen, där strandskyddet i övrigt redan är upphävt.
- Parkmarken har inte något större värde för rekreation eller djur- och växtliv.

Särskilda skäl för att strandskyddet upphävs i del av detaljplanen är:

- att området behövs för att utvidga pågående verksamheter och utvidgningen inte kan genomföras utanför området och
- att del av området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Detta avser dels att befintliga verksamheter i närområdet behöver ytterligare ytor för att kunna utvecklas och dels att detaljplanen ger förutsättningar för att kunna anlägga en ny trafikled inklusive bro över Örsholmsälven, med de fördelar som detta medför.

Enligt förslaget kommer strandskydd att råda även framöver inom en zon som är i princip lika bred som resten av älvstranden längs hela denna sidan av Örsholmen. Om strandskyddet fortsättningsvis ska gälla hela ytan mellan älven och Västankvingsgatan innebär det att marken förblir orörd och nivån ligger kvar på +46,4 m. Genomförande enligt planförslaget innebär däremot att marken mellan Västankvingsgatan och den strandskyddade naturmarken kommer att höjas till cirka +46,65 m, vilket skulle vara en stor fördel avseende översvänningsproblematiken för området.

Landskapsbild/stadsbild

Förutsättningar

Planområdet består av grus- och gräsytor med lövträd och sly som bildar en ödlig och otydlig lucka mellan norra och södra Örsholmen.

Planförslag

Förslaget innebär att de delarna sammanlänkas på ett naturligt sätt och en bättre helhet erhålls. Den nya bron över Örsholmsälven kommer att bilda ett nytt inslag i landskapsbilden.

Bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet är i nuläget obebyggt förutom en pumpstation och en nätstation.

Planförslag

Planen medger 9 (nio) meters byggnadshöjd (<=>) och exploateringsgraden (e_1) innebär att byggnadsarean får vara högst 60 % av respektive fastighetsarea.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

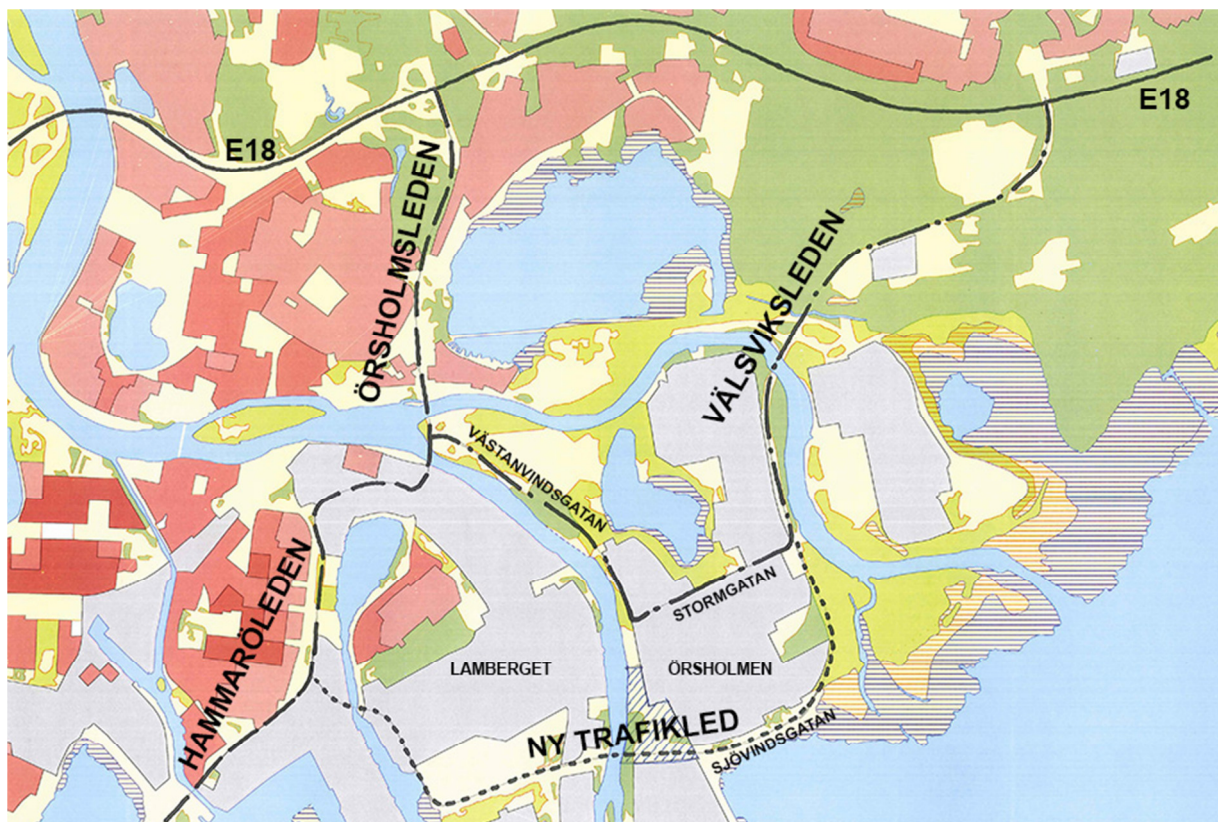
Förutsättningar

Välsviksleden kommer från E18 och svänger i nuläget höger in på Stormgatan.

Leden fungerar bra för den trafik som ska mellan E18 och Örsholmen, men används inte om man ska vidare till Lamberget eller Hammaröleden. Då kör man istället Örsholmsleden som blir betydligt kortare väg.

Örsholmsleden är hårt belastad av tung trafik som är störande för omgivningen. Dessutom finns det ett antal trafikljus och skarpa kurvor som gör leden svårframkomlig för den tunga trafiken som ska vidare mot Hammaröleden.

Västanvindsgatan är, förutom Välsviksleden, den stora tillfartsgatan till Örsholmen. Från planområdet och söderut byter gatan namn till Regnvindsgatan. Gatan är stor och bred, vilket inbjuder till högre hastighet än den tillåtna 50 km/h.



Planförslag

Tanken med förslaget är att ge möjlighet att låta Välsviksleden fortsätta förbi Stormgatan och passera genom planområdet på det som i gällande planer var tänkt att heta Sjövindsgatan för att sedan, via en ny bro över Örsholmsälven, gå via Lamberget och ansluta till Hammaröleden. På så sätt skulle den tunga trafiken komma fram lättare och dessutom skulle Örsholms-/Hammaröleden avlastas och på sikt kunna omvandlas från att vara trafikled till en gata med stadskaraktär genom Tormestad.

Ett utredningsförslag avseende ny bro gjordes 2001 av Scandiaconsult i Göteborg, men förslaget innebär ett läge något mer åt söder för att få ut mesta möjliga yta för industri.



Bro över Örsholmsälven enligt utredningsförslag av Scandiaconsult 2001

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

En gc-väg passerar genom planområdet i nord-sydlig riktning mellan älven och Västanvindsgatan.

Planförslag

Förslaget innebär att gc-vägen söder om järnvägen flyttas närmare älven (se ovanstående ritning).

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Buss linje 51 går mellan Stora Torget och Örsholmen med hållplats centralt i planområdet.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar.

Järnväg

Förutsättningar

Rester av ett stickspår som leder söderut genom planområdet har i princip aldrig använts. Växeln vid Västanvindsgatan och rälsen som har korsat Blekegatan är borttagna och avsikten är att avveckla stickspåret i sin helhet.

Järnvägsspåret som passerar i öst-västlig riktning i planområdets norra del ansluter via Herrhagsbangården och avslutas i nordöstra delen av Örsholmen. Spåret är tänkt att få en ny anslutning ifrån Välsviken i samband med kommande ombyggnader för stickspår och rangering där. En PM "Säkerhetsavstånd från järnväg avseende kv Ugnen m fl" har gjorts av Sweco, daterad 2014-01-10. Riskanalysen är relevant för planområdet då det berör samma järnvägsspår på varsin sida om Örsholmsälven. För den aktuella järnvägssträckan planeras maxhastigheten att uppgå till 30 km/h. Sannolikheten att en olycka med följder ska ske bedöms vara mycket liten då låg hastighet både minskar risken för en primär olycka och för att en olycka, om den ändå inträffar, får en sådan följd att den påverkar området signifikant.

Planförslag

Området för det kvarvarande öst-västliga industrispåret (T₁) ges en bredd av 15 m åt vardera sidan från spårmitte, i enlighet med ovan nämnda PM, med begränsningen att byggnad inte får uppföras.

Mark och växtlighet

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Området är beläget långt ut i Klarälvsdeltat och består därmed enbart av sand.

Planförslag

En geoteknisk undersökning, med förslag om lämplig grundläggningsmetod, ska genomföras av exploatör och redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Grönstruktur

Förutsättningar

Mellan Västanvindsgatan och älven är det parkmark enligt gällande detaljplaner.

Planförslag

Förslaget går ut på att skapa mer utrymme för verksamheter och det innebär därmed att en del av befintlig parkmark tas i anspråk. Inledningsvis var avsikten att även ett område norr om järnvägen skulle ingå i planområdet och ges användningen industri, men efter övervägande lämnas den ytan till att vara orörd som parkmark enligt gällande plan.

Växtlighet

Förutsättningar

Söder om järnvägen, mellan gc-vägen och älven, finns det en björkdunge. Öster om Västanvindsgatan är det enligt gällande planer järnvägsändamål, en yta som till stora delar är igenväxt med lövsly.

Planförslag

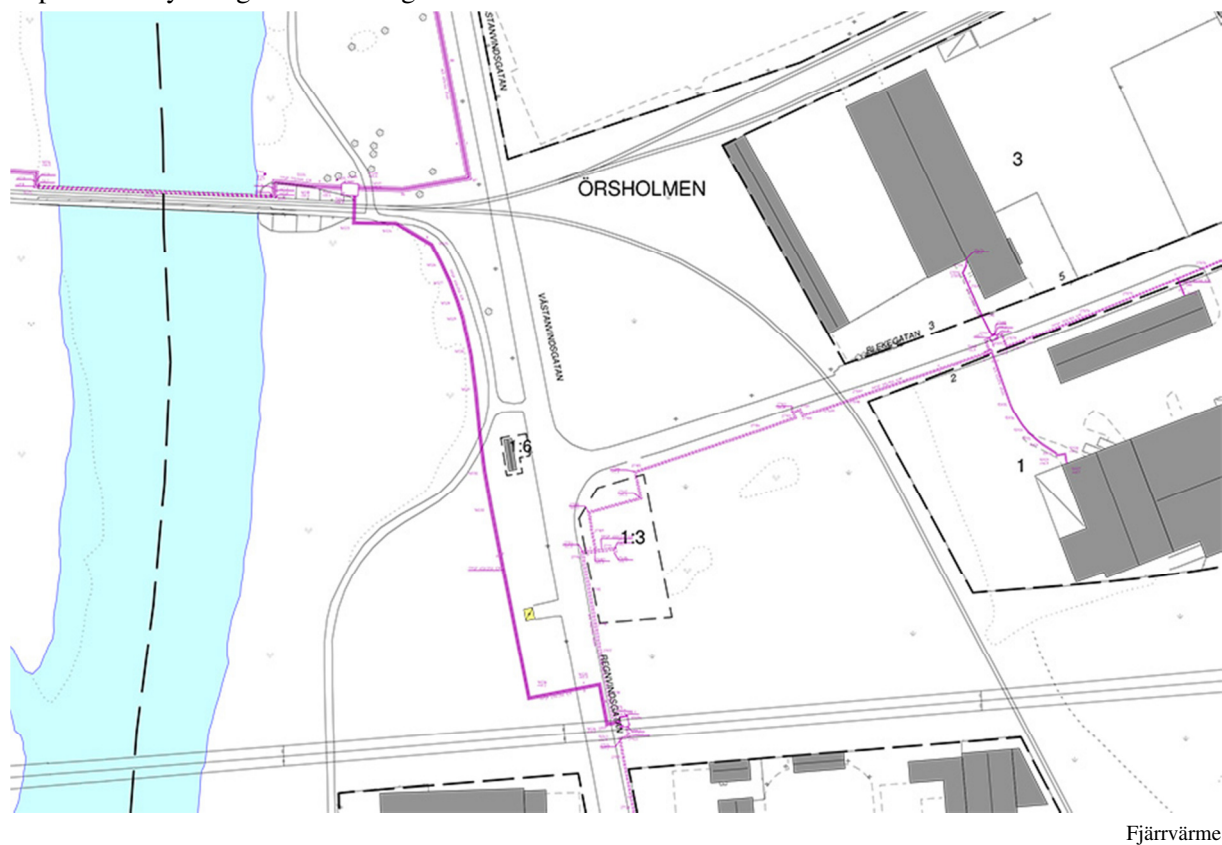
Förslaget innebär att en del av björkdungen avverkas och gc-vägen flyttas närmare älven.

Tekniska försörjningssystem

Värme

Förutsättningar

Det finns fjärrvärmeledning framdragen inom planområdet. Ledningen är förberedd med ventil och har kapacitet för ytterligare anslutning.

**Planförslag**

Ledningar säkerställs i befintligt läge med u-område (u) och byggnad får inte uppföras (prickmark) i en zon längs gatan.

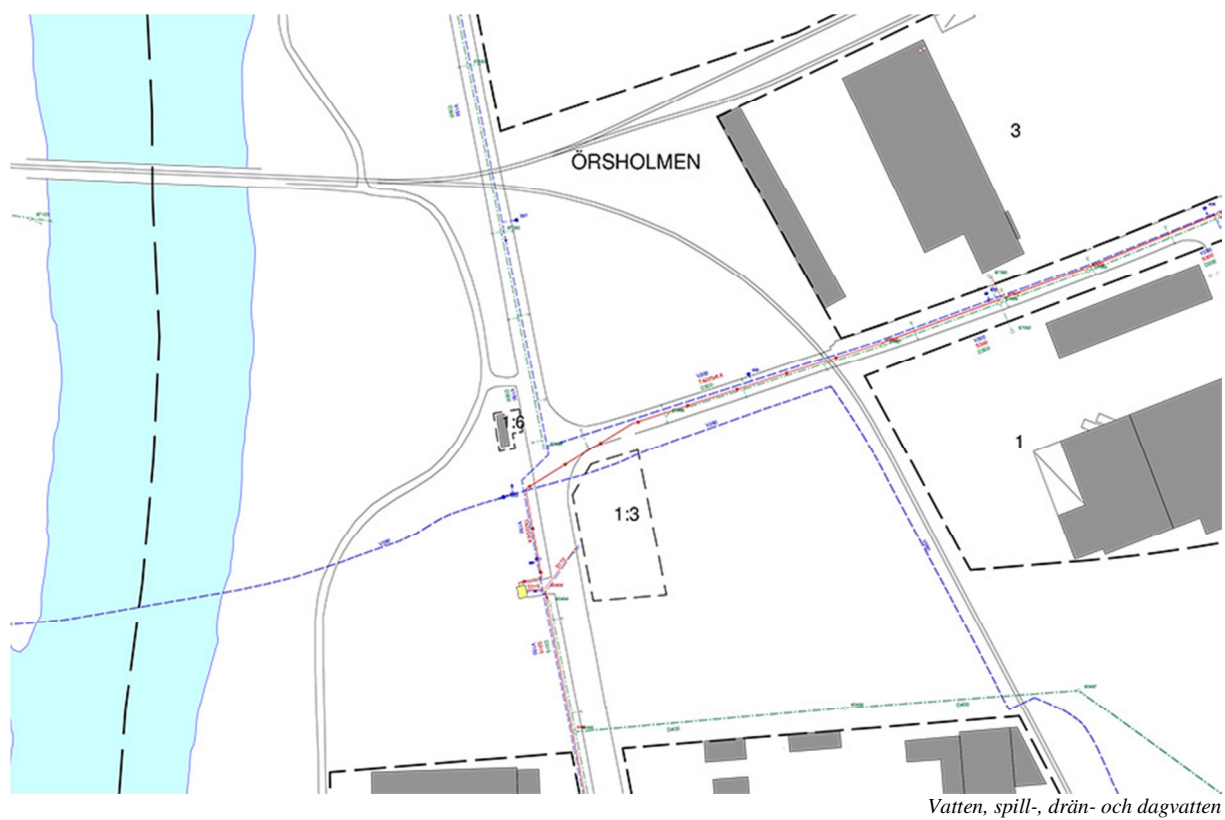
Exploatör som vill ansluta till fjärrvärmenätet kontaktar Karlstads Energi.

Vatten, spill-, drän- och dagvatten

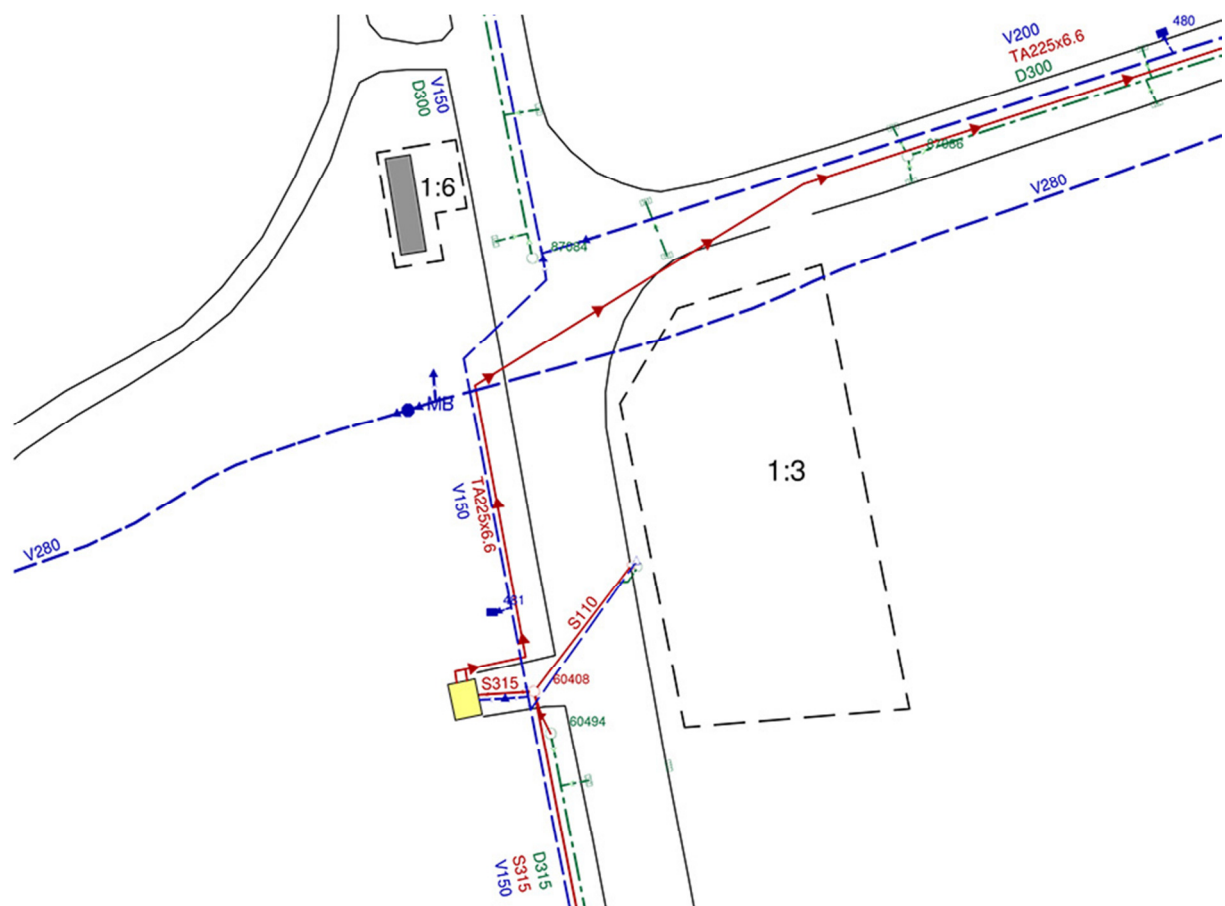
Förutsättningar

Ledningar för vatten, spill-, drän- och dagvatten finns inom planområdet.

Det finns en pumpstation för spillvatten inom planområdet, väster om Västervindsgatan.



Vatten, spill-, drän- och dagvatten



Planförslag

Ledningsrätt bildas för vattenledningen som passerar i öst-västlig riktning genom området, avseende sträckan väster om Västervindsgatan. Detta görs i samband med avstyckning när man vet om ledningen ska ligga kvar eller sedan den eventuellt har flyttats för att ge plats för exploatering. Öster om gatan skapas ett u-område längs med ledningen.

Dag- och dräneringsvatten ska inte belasta befintligt ledningssystem utan samlas i två nya ledningar, en i områdets norra del och en i södra delen, som leder vattnet till Örsholmsälven. Vägområdena för Västervindsgatan och Blekegatan har en bredd som möjliggör en kommande ombyggnad med 5,5m öppet dagvattendike på vardera sidan om körbanan.

Avfall

Förutsättningar

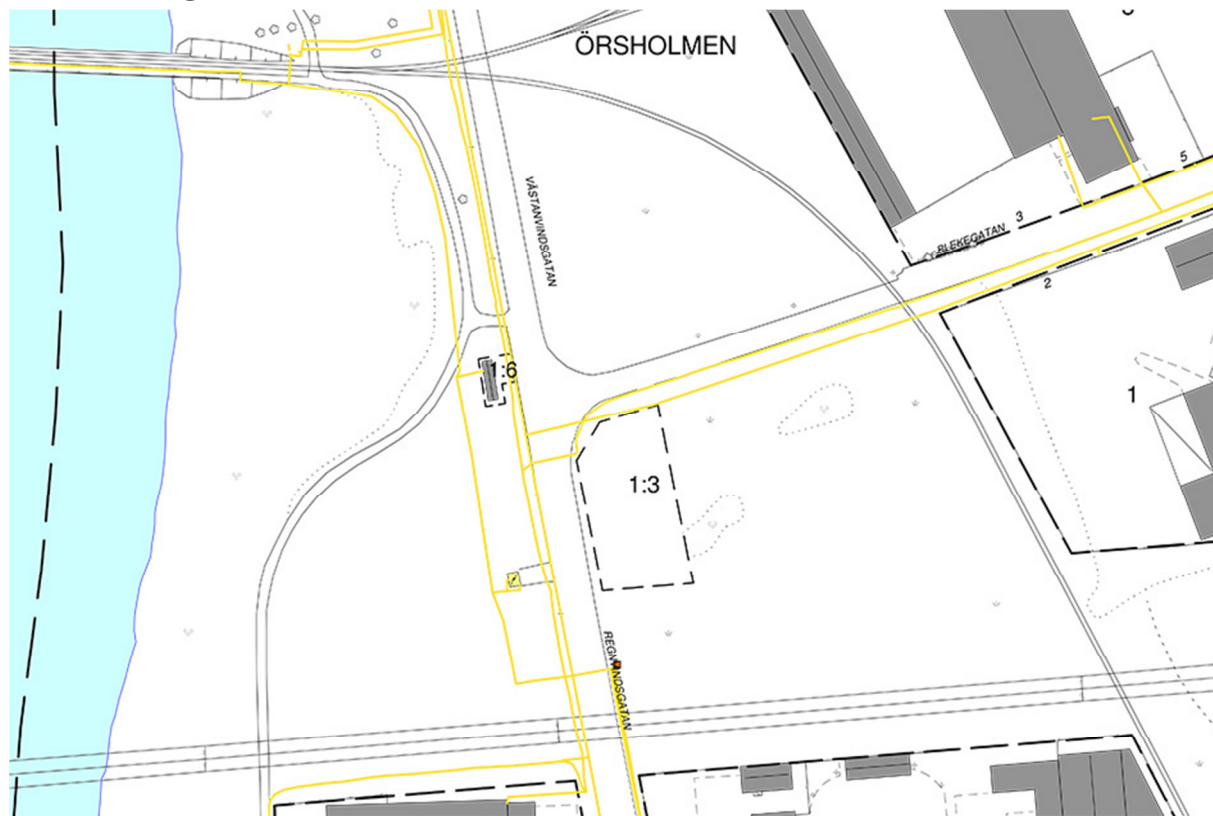
Karlstads Energi AB tillhandahåller tjänster för avfallshantering.

Planförslag

Exploatör ansvarar för att lösa avfallshanteringen i enlighet med anvisningar från Karlstads Energi.

El

Förutsättningar



Karlstads Elnät tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Karlstads stad.

Planförslag

Elservis kan anslutas till ny nätstation som placeras centralt i området, norr om Blekegatan.

Nätanmälan görs enligt Karlstads Elnäts anvisningar och anslutningsavgift betalas av exploatören.

Tele

Förutsättningar

Skanova har flera teleledningar inom planområdet som alla passerar nätstationen på fastigheten Örsholmen 1:6 som tillhör TeliaSonera. Ledningar finns längs med Västervindsgatan i nord-sydlig riktning, vid gatans västra sida. En ledning går österut längs med norra sidan av Blekegatan och en går västerut mot älven.

Planförslag

Det nord-sydliga ledningsstråket säkerställs med (u) u-område och prickmark. Ledning österut ligger inom gatumark och behöver därför inte skyddas. Den ledning som går västerut med början strax söder om Örsholmen 1:6 går däremot rakt över kvartersmark för (J) industriändamål. Denna ledning kan komma i konflikt med exploatering och behöver skyddas. Ledningens ungefärliga läge illustreras i detaljplanen, men för att inte begränsa exploatering av blivande fastighet lämnas den utan skydd i detaljplanen. Istället säkras ledningen genom att ledningsrätt ska bildas i nytt läge om exploatör väljer att flytta ledningen eller, om exploateringen innebär att den kan vara kvar, i befintligt läge. Flyttning av ledning och bildande av ledningsrätt sker på exploatörens bekostnad.

IT

Förutsättningar

Karlstad Stadsnät tillhandahåller fibernätet som ger tillgång till en mängd leverantörer och olika IT-tjänster.

Planförslag

Exploatören kontaktar Karlstads Stadsnät och anslutning kan göras i ny nätstation enligt ovan under "EI".

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Förutsättningar

Området är i princip plant och ligger på cirka +46,5 (RH2000).

Planområdet är utsatt för översvämningssrisk både från Klarälven och från Vänern. Klarälven påverkar framförallt området längs strandkanten. Hela området kan dock översvämmas i samband med höga nivåer i Vänern. En översvämning i Vänern kan dröja kvar över en längre tid än för motsvarande händelse i Klarälven. Förloppet för en översvämning i Vänern är därmed mer långsamt än för Klarälven.



Nivåer vid 100-års flöde i Klarälven



100-års nivåer i Vänern



Nivåer vid 200-års flöde i Klarälven



200-års nivåer i Vänern

Utifrån de studier av översvämningsriskerna för Vänern som redovisats har kommunen beräknat bl.a. hur många fastigheter och byggnader som skulle påverkas vid en översvämning i Karlstads olika stadsdelar. För stadsdelarna Heden, Lamberget och Örsholmen rör det sig om ett stort antal fastigheter och byggnader som ligger i farozonen vid en översvämning. Särskilt på Lamberget och Örsholmen ökar antalet kraftigt om en riktigt allvarlig översvämning i Vänern skulle inträffa. För Vänern innebär 100-årsnivån +46,54 (inklusive klimat- och vindpåverkan) och 200-årsnivån +46,87 RH2000 (enligt länsstyrelsens handbok "Stigande vatten").

200-årsflöde i Klarälven påverkar området i begränsad omfattning och vid ett 100-årsflöde är påverkan endast marginell.

En situation med höga flöden i Klarälven i kombination med högt vattenstånd i Vänern kan ge allvarliga konsekvenser, för hela Karlstads tätort. Sannolikheten för en sådan kombinationshändelse är dock betydligt lägre än sannolikheten för varje händelse för sig (återkomsttid ca 34 000 år).

För området är det således förhöjda nivåer i Vänern som främst utgör risken för översvämningar, samt ett scenario med höga nivåer i Vänern och höga flöden i Klarälven samtidigt (100-årsflöden).

Vatten- och avloppssystemet i anslutning till planområdet är utbyggt i början av 1970-talet och är ett så kallat duplikatsystem med separata avloppsledningar för spillvatten och dagvatten jämte distributionsledning för dricksvatten. Dagvatten tillsammans med dränvatten från planområdet och omkringliggande fastigheter avleds via ledningar till Vänern och Klarälven. Fastigheter inom området avleder sitt spillvatten till Sjöstads avloppsreningsverk. Med beaktande av att ledningsnätet är byggt i början av 1970-talet med betongrör, betongbrunnar och fogar med gummiring kan det vara rimligt att anta att nätet i sin helhet är relativt tätt och inte läcker in mer tillskottsvatten än vad som antagits vid dimensioneringen av pumpstationens kapacitet. Befintligt spillvattensystem bedöms kunna hantera vattennivåer upp till +46,1 till +46,2 m vilket är i paritet med 100-årsnivån för Vänern exklusive vindpåverkan.

Dagvattensystemet kommer att däckas både vid 100-årsflöde i Klarälven och vid 100-årsnivå i Vänern. Ett antal husgrunder kommer att påverkas vid båda situationerna på grund av däckningar i dagvattensystemet.

Tillgängligheten till Örsholmen klaras vid nivåer i Vänern upp till ca +46,5. Vid någon enstaka punkt är Västanvindsgatan belägen på nivåer från +46,4, vilket innebär att vissa begränsade delar av gatan påverkas av vatten, men kan enligt räddningstjänsten accepteras då det är frågan om mindre delar av gatan och på sin höjd ca 20 cm, vilket innebär att tillträde ändå kan ske för till exempel räddningsfordon.

Vid nivåer runt +46,7 (dvs något under 200-årsnivån för Vänern exklusive marginal för vågskvalp pga kortvarig vindeffekt) begränsas tillgängligheten till Örsholmen. Planområdet blir vid dessa nivåer och uppåt svårt att nå via det allmänna gatunätet.

Karlstads kommun arbetar med ett komplement till översvämningsprogrammet. Ny kunskap och nytt underlag har framkommit sedan översvämningsprogrammet antogs, och i komplementet förs ett resonemang kring vilka nivåer som ska vara dimensionerande i olika planeringsfall och på olika platser i staden. För nyexploateringsfall där även ny infrastruktur ska byggas ut, men som inte är samhällsviktig verksamhet, skulle det enligt komplementet innebära en nivå på +46,72 (RH2000) där Vänerns nivå är den dimensionerande faktorn.

Föreliggande planeringsfall bedöms dock kategoriseras som komplettering inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Där framgår att det vid komplettering i befintlig stadsstruktur inte alltid är möjligt att uppfylla alla krav. Ofta kan det säkerställas att till exempel en byggnad inte skadas men det kan vara svårare att exempelvis klara en översvämningssäker tillfartsväg. Planförslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse i en omfattning som är mycket liten i förhållande till det befintliga industriområdet som Örsholmen utgör idag och läget är inte sämre än andra delar av Örsholmen. Om det föreligger risk för översvämning som förväntas överstiga 100-årsnivån måste åtgärder vidtas avseende tillgängligheten till Örsholmen och detta måste göras oavsett om den nu aktuella delen exploateras eller inte. Det bör då vara rimligt att man kan utgå från att dessa åtgärder även omfattar fastigheter och infrastruktur inom planområdet, varför ett större risktagande kan accepteras, framför allt vad gäller tillgänglighet. Grundprincipen vid avstegsfall är att byggnaden inte ska skadas, att verksamheter inte måste upphöra eller gå på sparlåga under en längre tid och att det tillkommande projektet inte försämrar för befintlig bebyggelse och verksamhet.

Detaljplanen avser inte att skapa byggrätter för bostäder eller samhällsviktiga funktioner. Spillvattenfunktioner inom området bedöms kunna säkerställas till nivåer runt 100-årsnivån för Vänern. Tillgängligheten bedöms också klaras för 100-årsnivån. Om nya byggnader inom planområdet kan säkerställas mot 100-årsnivån, samt att dess funktioner (tekniska installationer m m) också säkerställs, bedöms en fortsatt utveckling inom området kunna tillåtas. Detta då grundprincipen för avstegsfall kan klaras.

Planförslag

En upplysning om översvämningsriskerna inom planområdet förs in på plankartan.

Med tanke på översvämningsrisken preciseras markanvändningen (**J₁**) industri, ej miljöfarlig verksamhet som kan leda till föroreningar och utsläpp i samband med översvämning.

En planbestämmelse införs som föreskriver att byggnader placeras med färdigt golv på lägst +46,72 (**m₁**) samt en bestämmelse att tekniska anläggningar och byggnaders tekniska installationer utformas och utförs på sådant sätt att naturligt översvämmande vatten upp till +46,87 (RH2000) inte skadar dessa (**Generell bestämmelse**).

Eftersom befintlig marknivå i området är cirka +46,5 innebär det att tillgängligheten inte är något problem vid 100-årsnivå i Vänern, men däremot vid 200-årsnivå +46,87. Den nya trafikleden är en samhällsviktig verksamhet och ska därför ligga på +47,32 eller högre.

Markföroreningar

Förutsättningar

Det finns inte några kända föroreningar inom planområdet.

Planförslag

-

Luftkvalitet

Förutsättningar

Planområdet är omgivet av industriverksamheter och gator med tung trafik.

Planförslag

Eftersom planområdet är så litet i förhållande till befintlig verksamhet i närområdet, blir det endast marginella förändringar som inte kräver några särskilda åtgärder. När den nya trafikleden med bro över Örsholmsälven är klar kommer dock trafikmängden att öka och därmed försämrats luftkvaliteten något. Men eftersom motsvarande minskning av trafiken på Örsholmsleden kan förväntas är det sammantaget en positiv utveckling, då luftkvaliteten förbättras i ett område där stadsutveckling med fler bostäder planeras.

Trafiksäkerhet

Förutsättningar

Västanvindsgatan/Regnvindsgatan och Blekegatan trafikeras till stor del av tung trafik och många överskrider den tillåtna hastighetsbegränsningen 50 km/h.

Planförslag

Fastigheter öster om Västanvindsgatan ska endast kunna nås via Blekegatan och det blir in- och utfartsförbud (**-o-o-**) mot såväl Västanvindsgatan som den nya trafikleden. Ett undantag görs dock på en kort sträcka av den östra sidan av Västanvindsgatan där utfart tillåts, men infart är ej tillåten (**-●-●-**). Den enda möjligheten att nå fastigheter väster om gatan är från Västanvindsgatan, men även här ska möjligheten till in- och utfart vara begränsad för att erhålla en så hög trafiksäkerhet som möjligt.

Trafikbuller

Förutsättningar

Områdets läge vid Västanvindsgatan/Regnvindsgatan och den planerade trafikleden innebär att det är utsatt för trafikbuller.

Planförslag

Eftersom det inte rör sig om bostäder kommer det inte att ställas några krav avseende trafikbuller förutom normala krav som kan ställas på inomhusmiljön på arbetsplats. Detta regleras i bygglövskedet och kan innebära att särskilda krav ställs på ljudisolering i ytterväggar.

Farligt gods

Förutsättningar

Den sträckning som Välsviksleden har över Örsholmen i nuläget är rekommenderad väg för transport av farligt gods och berör inte det aktuella planområdet. Enligt kommunens översiktsplan rekommenderas ett skyddsavstånd om 30 meter vid transportled, oavsett hastighet. En riskanalys har också genomförts av Sweco 2013-12-06. Sweco har även upprättat en PM 2014-01-10 avseende säkerhetsavstånd från järnväg.

Planförslag

Tanken med förslaget är att låta Välsviksleden fortsätta söderut förbi Stormgatan och passera genom planområdet, på det som i gällande planer var tänkt att heta Sjövindsgatan, för att sedan via en ny bro över Örsholmsälven gå över Lamberget och ansluta till Hammaröleden. Det innebär att denna led i fortsättningen blir den rekommenderade vägen för transport av farligt gods istället för Örsholmsleden. I riskanalysen påpekas att skyddsåtgärder avseende brandspridning ska vidtas om byggnad uppförs inom 30 m från trafikleden, men för att inte begränsa byggrätten i allt för hög grad får byggnad uppföras fram till 15 m från den södra fastighetsgränsen (**prickmark**). Däremot ska byggnad som, helt eller delvis, ligger inom 15-30 meter från den södra gränsen (**m₂**) utformas så att det finns utrymningsvägar mot norr. Detta kompletteras med bestämmelse avseende vägområdet (**HUVUDGATA**) som innebär att avåkningsräcke och uppsamlingsdike för läckande vätska ska finnas inom vägområdet och utformas så att en eventuell vätskepöl hamnar så långt från fastighetsgräns som möjligt.

Eftersom hastigheten på järnvägstransporterna inom planområdet inte bedöms överstiga 30 km/h är sannolikheten att en olycka ska inträffa mycket liten. Om en olycka ändå skulle inträffa innebär den låga hastigheten att området inte påverkas nämnvärt. Enligt den av Sweco 2014-01-10 upprättade PM avseende säkerhetsavstånd från järnväg rekommenderas ett bebyggelsefritt område på 15 meter (**T**) från spårmitte och att inga ytterligare bestämmelser behövs då det är ett industriområde.

Oljehamnen - riskobjekt

Förutsättningar

Planområdet ligger inom skyddsavståndet 1000 meter från oljehamnen. Enligt ÖP 2012 ska då en riskanalys finnas som underlag när detaljplan upprättas.

Planförslag

Enligt den riskanalys som genomförts av Sweco 2013-12-06 utgör inte närheten till oljehamnen något hinder för att etablera industriverksamhet inom planområdet. Vid kraftig rökutveckling kan det bli aktuellt att evakuera området, men detta behöver då inte ske akut då avståndet är cirka 700 m. Det bör dock vara möjligt att stänga av ventilationen i byggnader inom planområdet för att förhindra att brandrök dras in vid en eventuell olycka i oljehamnen (**Generell bestämmelse**).

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov, grundkarta, nybyggnadskarta.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Anläggande av ny trafikled med bro över älven samt ny gc-väg. Ombyggnad av befintliga gator. Fastighetsförsäljning.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning, bildande av ny ledningsrätt.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för den mark som är allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planen innebär att fastighetsbildning kan ske för att skapa tomter för industriändamål inom planområdets kvartersmark. Ett krav är att en större fastighet bildas, där den befintliga Örsholmen 1:3 ingår, så att utfart mot Blekegatan blir möjlig.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Ledningsrätt ska bildas för del av vattenledning och teleledning som passerar genom planområdet i öst-västlig riktning, mellan älven och Västänvindsgatan.

Avtal

-

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatering inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Utredningar och åtgärder som föranleds av dessa bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar eventuell flyttning av ledningar och bildande av ledningsrätter.

Teknik- och fastighetsförvaltningen bekostar eventuell höjning av 130 kV-ledningen förorsakad av väg- och broanläggning.

Avgifter

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov, eftersom denna reglerats i ett planarbetsavtal.

Avgift för bygglov tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Eventuella tillkommande anslutningsavgifter för el, värme, vatten och avlopp betalas av respektive exploatör enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Konsekvenser av planförslaget

Med utgångspunkt från den behovsbedömning som gjordes i november 2013 enligt 6 kap, 11 § MB har kommunen gjort bedömningen att genomförandet av planen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL därmed inte behöver göras. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att följande aspekter särskilt ska behandlas: översvämning, skyddsavstånd till oljehamnen respektive led för transport av farligt gods.

Under rubriken *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Stycket *sociala konsekvenser* är inriktat på tillgänglighet och trygghet medan de *ekonomiska konsekvenserna* främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi.

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Den natur-/parkmark som tas i anspråk har inget större värde, varken för rekreation eller djurliv. Där emot sparas naturmarken närmast älven så man även i fortsättningen kan röra sig längs med älvstranden på en gc-väg. Strandskydd ska gälla inom de delar som är naturmark. Del av en befintlig björkdunge söder om järnvägen kommer att avverkas för att ge plats för industriverksamhet. Parkmark norr om järnvägen, som från början var tänkt att ingå i planområdet som industrimark, lämnas istället orörd.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande innebär en trygghet för företag som växer och vill vara kvar i närområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kan ses som samhällsekonomiskt gynnsamt då befintlig infrastruktur används och det ger möjlighet till fler arbetstillfällen. Befintliga företag i närområdet får möjlighet att utvidga sin verksamhet och nya företag kan etablera sig i Karlstad. Positiva följeffekter kan dessutom uppnås på längre sikt genom att planen möjliggör att tung trafik och transport av farligt gods flyttas. På så sätt kan området kring Tormestad och Lambergstjärnet förtätas och förädlas som ett stadsutvecklingsområde.