



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR BLANDAREN 3

**inom Hultsberg,
Karlstads kommun, Värmlands län**



Upprättad: 2021-11-10 §343
Reviderad: 2022-02-24
Antagen: 2022-03-16 §80
Laga kraft: 2022-04-12

1780K-P2022/03
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2017-198

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

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.

Samrådstid för denna detaljplan var mellan den 26 maj 2021 - 23 juni 2021.

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

Granskningstid för denna detaljplan var mellan den 18 november - 20 december 2021.

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

Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden den 16 mars 2022.

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.

Detaljplanen vann laga kraft den 12 april 2022.

Handläggare:

Anastasia Mileoranskaya, stadsbyggnadsplanerare, Planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Arbetsgruppen består av tjänstepersoner från teknik- och fastighetsförvaltningen, miljöförvaltningen, räddningstjänsten .

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	5
Planhandlingar	5
Plandata	5
Markägoförhållanden	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	6
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	8
Bebyggelse	10
Stadsbild	11
Skyddsrum	12
Natur/Grönytor och växtlighet	12
Kulturarhistoriska värden	12
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Vattenskyddsområde	15
Geotekniska förhållanden	15
Teknisk försörjning	16
Störningar, hälsa och säkerhet	18

Genomförande

Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	20
Ekonomiska frågor	20
Tekniska åtgärder	21

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	22
Sociala konsekvenser	23
Barnkonsekvenser	23
Ekonomiska konsekvenser	23

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

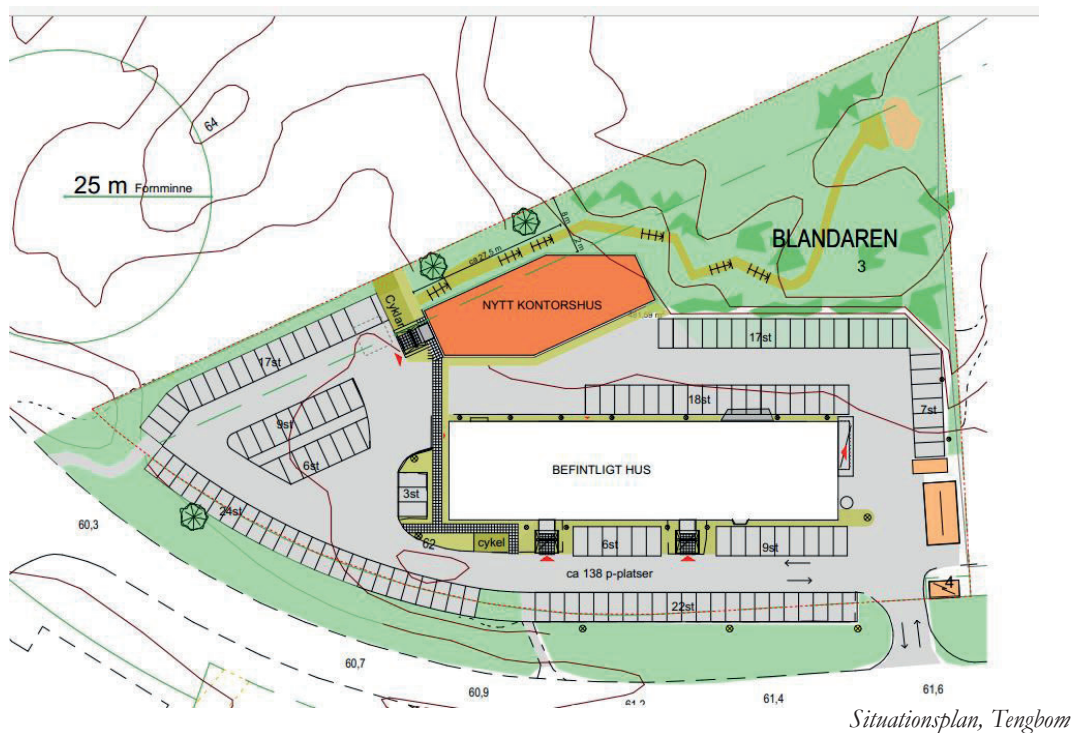
- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna.

Inledning

Bakgrund

Blandaren 3 Fastighets AB har begärt planändring för sin fastighet för att möjliggöra en ny kontorsbyggnad. Gällande detaljplan anger markanvändningen småindustri med begränsad byggrätt.

Stadsbyggnadsnämnden har ställt sig positiv till att pröva möjligheten för detta (planuppdrag 2017-08-23§ 31).



Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för en ny kontorsbyggnad inom fastigheten.

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att en ny kontorsbyggnad kan uppföras bakom den befintliga kontorsbyggnaden inom Blandaren 3. Fastigheten utökas något och befintlig markanvändning inom kvartersmarken ändras till kontor- och verksamheter. Planförslaget bekräftar även befintlig markanvändning för park och teknisk anläggning.

Den nya kontorsbyggnaden placeras i souterrängläge och får en souterräng och entréväning med 7 kontorsvåningar ovanpå. Högsta nockhöjd regleras till 30 meter. Den nya kontorsbyggnaden kommer enligt skissförslaget att samverka med den befintliga långsträckt byggnaden vad gäller material och utförande.

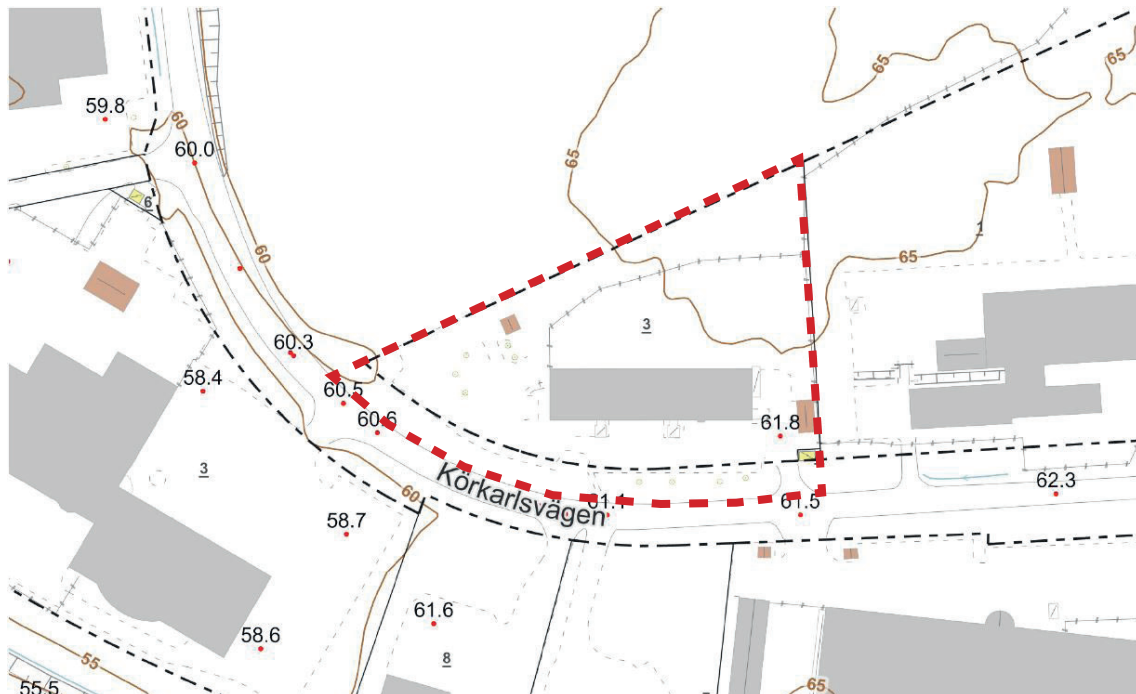
Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Plandata

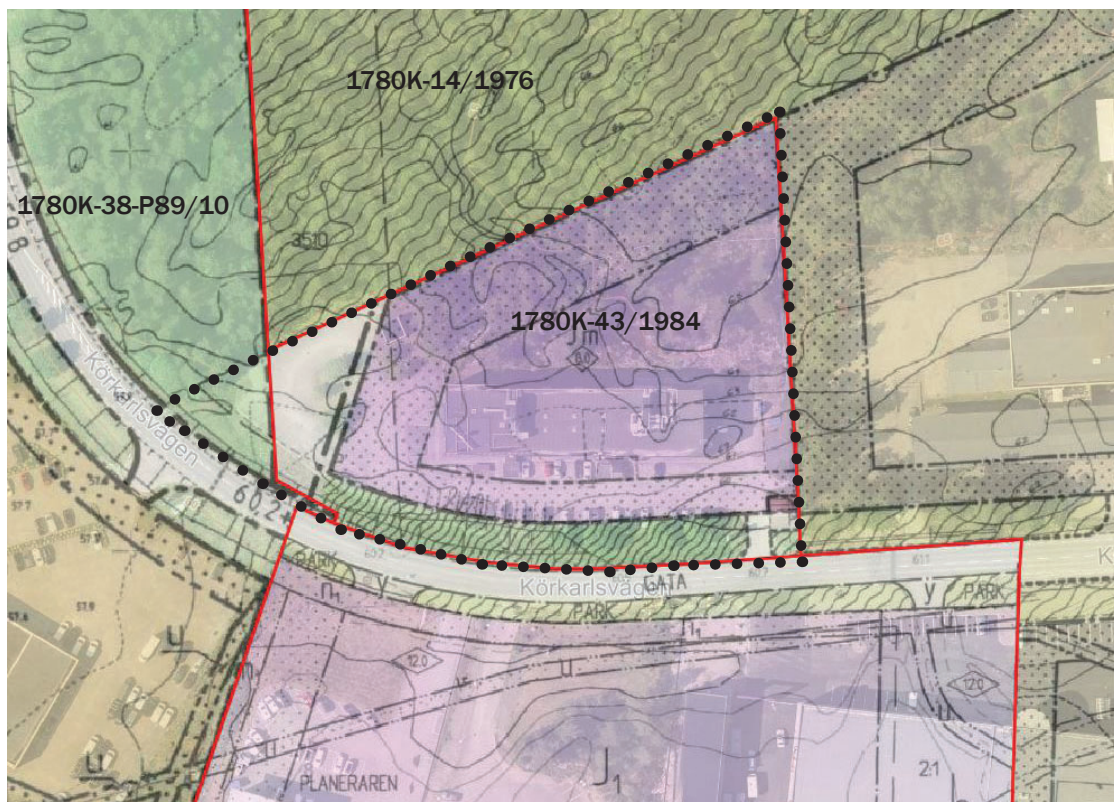
Planområdet är beläget cirka 4 km väster om Karlstads centrum inom södra delen av Hultsberg och omfattar cirka 1,2 hektar mark. Planområdet avgränsas av Körkarlsvägen och gränsar till verksamhetsmark i öster samt naturmark i norr.



Planområdet

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Blandaren 3 som är privatägd, Blandaren 4 som ägs av Karlstads El- och Stadsnät samt del av fastigheten Gustavsberg 2:1 som ägs av kommunen.



Planmosaik över gällande detaljplanen för planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen, *Översiktsplan 2012*, ingår planområdet i det särskilt utpekade utbyggnadsområdet Eriksberg. Inriktningen i översiktsplanen är att området för Eriksberg ska utvecklas med verksamheter och volymhandel, under förutsättning att trafikfrågan kring E18 är löst. Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2012*.

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller följande planer: stadsplanen för del av *STG 3552 m fl (industriområde 1)* från 1984 (Arkiv nr 1780K-43/1984) och en del av detaljplanen för del av *Planeraren mm inom Hultsberg* (Arkiv nr 1780K-38-P89/10). Planområdet är huvudsakligen planlagt för småindustri med högsta byggnadshöjd på 8 meter. En del av fastigheten (Blandaren 3) ligger på planlagt naturmark samt ej planlagt mark.

Beslut om planläggning

Den 23 augusti 2017 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att upprätta en ny detaljplan för Blandaren 3.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samråd med Länsstyrelsen hållits 2019-06-15, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Avvägningar mot annan lagstiftning

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 och 3 kap. MB – Allmänna hänsynsregler och grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Detaljplanen innebär att en del av naturmarken inom fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av ett nytt kontorshus och för iordningställande av fler parkeringsplatser. Naturmarken är redan idag påverkat och bedöms sakna större naturvärden.

Planområdet ligger i nära anslutning till E18 som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap MB. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Planförslaget innebär att trafiken till området kommer att öka något. Trafikökningen till följd av planförslaget bedöms dock inte innebära några större negativa konsekvenser på omgivande vägnät inklusive E18. Med detta som bakgrund har avvägningen gjorts att planen bedöms uppfylla kraven om hänsyn och hushållning

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Det finns inga riksintressen inom planområdet. Planområdet ligger relativt nära till E18 som är av riksintresse för kommunikation. Riksintresset bedöms inte påverkas betydande negativt till följd av planförslaget.

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)

Den trafikökningen som planförslaget medför bedöms inte vara av den omfattningen att den kan innebära påverkan på luftkvalitet eller orsaka olägenheter genom omgivningsbuller.

Planområdet omfattas av ett vattenskyddsområde för ytvattentäkt (Kattfjorden). Vattenskyddsområden finns till för att skydda vattentillgångar som är viktiga för dricksvattnet och är indelat i fyra olika zoner. Aktuellt område ingår i den sekundära zonen. Den sekundära skyddszonen skall skydda ytvattendraget/sjön från föroreningsspridning via avrinning direkt på marken och/eller via grundvattnet. Planförslaget innebär en större andel hårdgjord yta inom planområdet, vilket innebär att infiltrationsytorna kommer att minska och avrinningen kommer att ske snabbare genom området än före exploatering. I planförslaget föreslås att det naturliga förloppet eftersträvs genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken. I planförslaget regleras hur stor del av kvartersmarken som får hårdgöras samt ställs krav rening och fördröjning. På så sätt begränsar man påverkan på vattenförekomsten. Bedömningen är att ytterligare exploatering på platsen med de åtgärder som föreslås inte har betydande påverkan på den sekundära zonen. Skyddszonen bedöms vara tillräckligt stor för att kunna fortsätta användas på motsvarande sätt därför bedöms konsekvensen som liten. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas till följd av planändringen.

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

Det inget finns skydd enligt 7 kap MB inom eller i närheten av planområdet.

Barnrättslagen - SFS 2018:1197

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197). Det innebär att:

- Alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

För denna plan har en barnkonsekvensanalys gjorts i syfte att utveckla den fysiska utformningen utifrån ett barnperspektiv samt att förbättra beslutsunderlaget. I denna plan har särskilt frågor som rör trafiksäkerhet och trygghet varit relevanta att belysa.

Vilka konsekvenser planen bedöms innebära ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken Konsekvenser - Sociala konsekvenser, längst bak i planbeskrivningen.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Inom planområdet finns det idag en kontorsbyggnad i tre våningar som uthyrs till diverse företag (Emerson, Canon, TIL AB och BVT), en arkiv- och en förrådsbyggnad samt en transformatorstation. En stor del av planområdets mark är hårdgjord för körytor och parkeringsplatser. Bakom befintlig kontorsbyggnad finns naturmark bestående av kuperad hållmarksskog. Naturmarken inom fastigheten Blandaren 3 är påverkad och saknar i stort sett ett busk- och yngre trädskikt.

Planområdet ligger inom Hultsbergs industriområde som domineras av storskaliga byggnader för industri-, kontor- och handelsverksamhet. Söder om planområdet ligger Kinnarps och Veho Bil, öster om planområdet ligger Kamac och vid Hultsbergsmotet ligger K-Rauta samt Thomas Betong.



Befintlig kontorsbyggnad inom planområdet

Planförslag

Planförslaget innebär att planområdet planläggs för kontor och verksamheter (**KZ**). Kvartersmarken utökas något söderut mot Körkarlsvägen där marken har redan tagits i anspråk för parkering. I övrigt bekräftas nuvarande användning av marken för parkmark (**PARK**) och teknisk anläggning (**E**).



Arkivbyggnad, inom planområdet



Vebo Bil Karlstad



Förrådsbyggnad, inom planområdet



Kamic



Kinnarps



K-Rauta

Bebyggelse

Befintlig kontorsbyggnad ligger med långsidan mot gatan och är i tre våningsplan. Byggnaden har fin arkitektonisk utformning med inglasad entrévåning, stora fönsterpartier och grått fasadmaterial. Byggnaden ligger mot en bergsslutning. Inom planområdet finns även en mindre förrådsbyggnad och en arkivbyggnad samt en transformatorstation.



Befintlig kontorsbyggnad

Planförslag

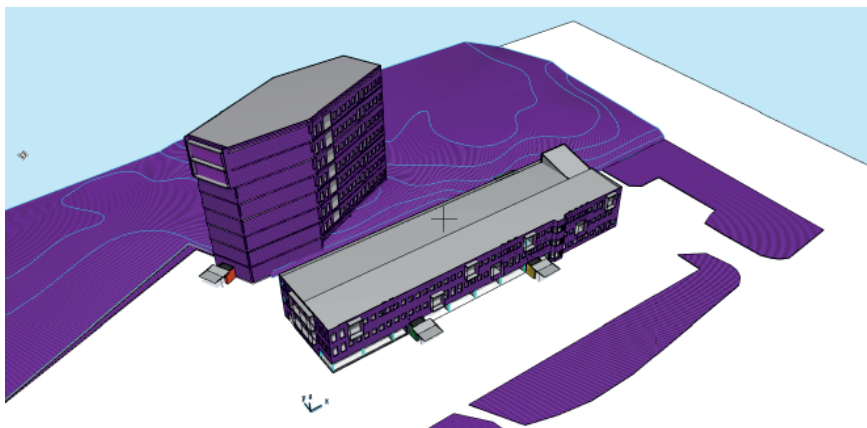
Planförslaget medger en ny kontorsbyggnad med en högsta nockhöjd på 30 meter och med största sammanhängande byggnadsarea på 550 kvm bakom den befintliga kontorsbyggnaden (e₁). Uppskjutande delar för exempelvis hisstorn och dylikt tillåts sticka upp över angiven nockhöjd. Utöver angiven byggnadsarea för kontorshuset får även skärmtak, carport och övriga mindre komplement uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3,5 m inom egenskapsområdet.

Exakt placering av kontorshuset styrs inte i detaljplanen. Huvudalternativet framgår av illustrationerna nedan och innebär att den nya byggnaden placeras i souterrängläge något i vinkel bakom den befintliga kontorsbyggnaden. På så sätt kan mycket av naturen inom fastigheten bevaras. Byggnaden får en souterräng och entrévåning med 7 kontorsvåningar ovanpå. Byggnaden ska enligt skissförslaget samverka med den befintliga kontorsbyggnaden vad gäller material och utförande.

Den befintliga kontorsbyggnaden bekräftas i plan och får en högsta byggnadshöjd på 13 meter.



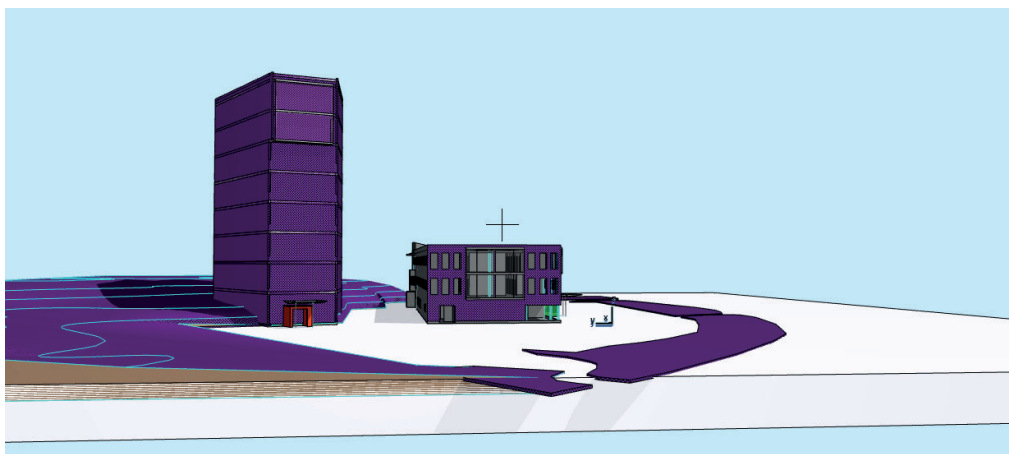
Illustration, Tengbom



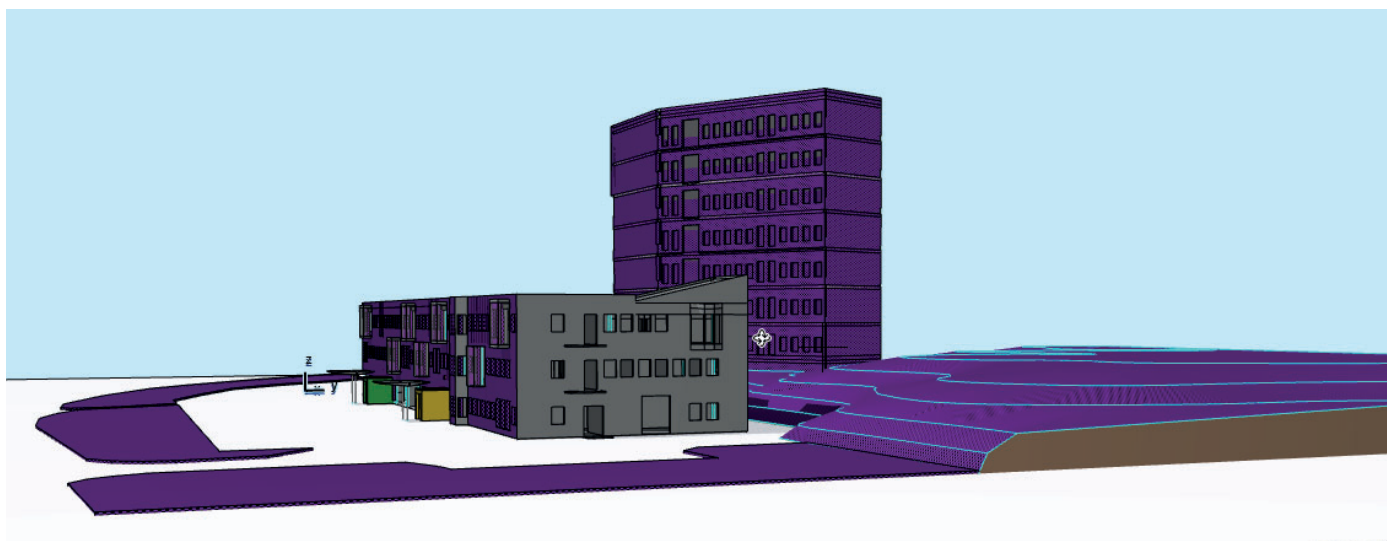
Perspektiv, Tengbom

Stadsbild

Det nya kontorshuset kommer med sin höjd att bli ett nytt element i kontrast till de i övrigt huvudsakligen ytkrävande och i jämförelse låga industri- och handels- och kontorsbyggnader som finns i närområdet. Det nya kontorshuset kommer att synas väl från E18/Bergvik och lokalt i närområdet och innebär en viss påverkan på stadsbilden.



Vy från väster, Tengbom



Vy från öster, Tengbom

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett befintligt skyddsrum.

Natur / Grönytor och växtlighet

Naturmarken innanför staketet inom Blandaren 3 utgörs av en hållmarkstallskog med inslag av äldre tallar och berg i dagen. I botten- och fältskikt finns gott om lavar och ljung. Naturen är här mer tillrättalagd och skött och saknar i stort sett ett busk- och yngre trädskikt. Naturmarken ligger kvar på sin ursprungliga marknivå som innan området bebyggdes vilket innebär att den ligger högre i terrängen än omgivande hus, parkering och vägar.

I norr gränsar fastigheten till kuperad naturmark som utgörs av torr och frisk barrskog samt hållmarkbarrskog. Tall är det dominerande trädslaget. Berg i dagen förekommer. Det bergiga terrängen sluttar åt söder. Skogen är värdefull både ur naturvårdssynpunkt och som rekreationsområde för de närboende. Hållmarkbarrskog utgör även en viktig livsmiljö för barrskogsmesar, enligt grönstrukturplanen.

Planförslag

Planförslaget innebär att en del av naturmarken inom fastigheten tas i anspråk för parkering och för byggnation av ett nytt kontorshus. Då den nya byggnaden placeras i souterrängläge kan mycket av naturen inom fastigheten ändå bevaras. För att kommunens naturmarken utanför planområdet inte ska påverkas väsentligt behålls en zon av ej byggbar mark (**prickmark**) motsvarande en trädängds avstånd på cirka 20 m i största möjligaste mån inom fastigheten, med undantag för föreslagen byggnad som placeras cirka 8 meter från tomtgränsen. Aktuellt område tillåts inte att tas i anspråk för parkering och de äldre tallarna inom aktuellt område ska behållas i största möjligaste mån (om de är friska och inte utgör en säkerhetsrisk) (**n₂** och **n₃**).

Kulturrehistoriska värden

Cirka 35 meter nordväst om planområdet finns en registrerad fornlämning. Fornlämningen består av stenfynd från brons-/järnålder. Fornlämningen (RAÄ-nummer Karlstad 47:1) är enligt Riksantikvarieämbetets tjänst "Fornsök": *"en stensättning, oregelbundet rund, 3 m i diam och 0.2 m h. Fyllning av 0.2-0.4 m st stenar. Fyra av stenarna är intill 0.5 m l. Beväxt med mossor, ljung och tallplantor."* Fornlämningen omfattas av ett fornlämningsområde på cirka 25 meter. Enligt kulturmiljölagen 2 kap 6§ är det förbjudet att utan tillstånd ändra eller skada en fornlämning, till exempel genom att den tas bort, grävs ut eller täcks över. Skyddet omfattar inte enbart själva fornlämningen utan även fornlämningsområdet, som behövs för att bevara fornlämningen och för att ge den ett tillräckligt utrymme.

Planförslag

Planområdet är i stort sett ianspråktagen och ligger utanför fornlämningsområdet på 25 meter. Fornlämningen bedöms inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet gränsar till diverse verksamheter med inriktning mot bilförsäljning och dylikt. Närmast Hultsbergsmotet ligger K-Rauta som är av mer kommersiell karaktär. Planområdet ligger också relativt nära Bergvik som är ett stort handelsområde. Närmaste offentlig service såsom skolor, förskolor, vårdcentral mm finns inom Hultsbergs bostadsområde och Växnäs.

Gator och trafik

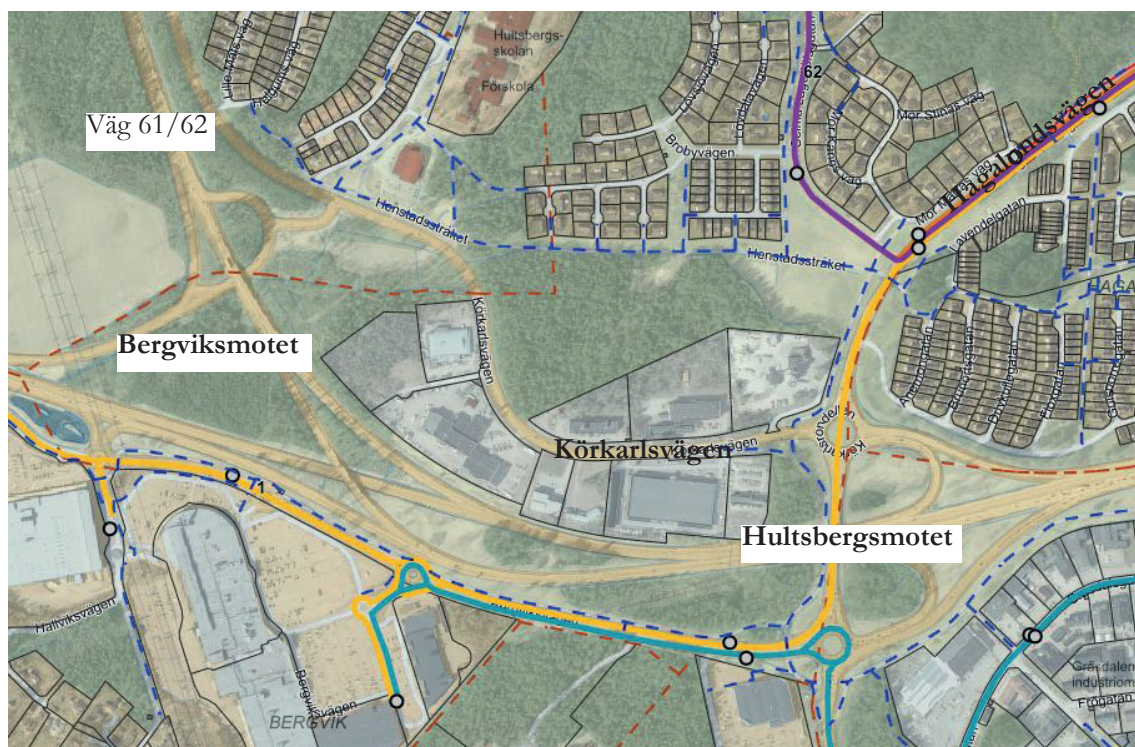
Biltrafik och gatumiljö

In- och utfart till fastigheten sker i öster via Körkarlsvägen. Körkarlsvägen sträcker sig från Hultsbergsmotet till Bergviksmotet och via Henstad upp till väg 702. Körkarlsvägen har ett uppmätt trafikflöde på 4100 fordon/årsmedelsdygn i anslutning till planområdet och tillåten hastighet på 50 km/h.

Vid trafikplatserna Hultsbergsmotet och Bergviksmotet kan det idag tidsvis uppstå framkomlighetsproblem, vilket till stor del beror på kapacitetsbrister och överbelastning i det lokala och regionala vägnätet. Problemet i Hultsbergsmotet är kopplade framförallt till den södra avfartsrampen och beror på hög belastning i korsningen mellan E18 ramper/Ullebergsleden. Den snäva radien i rampen samt att den är utformad som en kilavfart påverkar trafiksäkerheten och framkomligheten negativt. Vad gäller Bergviksmotet så är den inte utformad som ett egentligt mot och går direkt över i Hultsbergsmotet utan raksträcka emellan, vilket påverkar orienterbarheten negativt. Anslutningen från Bergviksmotet mot väg 61/62 är inte trafiksäker och det saknas en koppling till handelsområdet Bergvik samt en ny koppling till det framtida verksamhetsområdet Eriksberg.

Trafikverket har, tillsammans med Karlstads kommun och Region Värmland, tagit fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för E18 genom Karlstad. I ÅVS:n har föreslås ett antal åtgärder för dessa mot som innebär för Bergviksmotet

- Ombyggnad av trafikplatsen,
- Ny gång- och cykelväg mellan Bergvik och Körkarlsvägen,
- Ny planskild passage för oskyddade trafikanter under/över E18,
- Kollektivtrafiknod - Bytespunkt Bergvik,
- Ombyggnad av E18 från 1+1-väg till 2+2-väg



Trafikkarta, KartVj. (Streckade blåa linjer - gc-vägar, gråa ringar - busshållplatser, gul/ ljusblå/ orange samt lila linje - Karlstadsbuss linje 1,4,5 samt hockeylinje 62)

och för Hultsbergsmotet

- Justering av utformning i den södra cirkulationsplatsen
- Breddning avfartsramper
- Additionskörfält mellan Hultsbergsmotet och Våxnäsmotet
- BK4 höjning av väg 554 för näringslivets transporter

Åtgärder i dessa trafikplatser kommer att vara nödvändiga om planerna för utbyggnad av mer handel inom Bergviksområdet och planerna för ett nytt verksamhetsområde inom Eriksberg (öster om Bergviksmotet) genomförs. Trafiklösningar för dessa mot studeras mer detaljerat i pågående planarbete för *Bergvik 1:37 m.fl.* och då det blir aktuellt med planläggning för östra Eriksberg.

Planförslag

Planförslaget innebär att trafiken till området kommer att öka. Trafikökningen till följd av planförslaget bedöms dock ha en mindre påverkan på trafiksituationen i området.

Befintlig in- och utfart till fastigheterna Blandaren 3 och Blandaren 4 bekräftas i plan (**utfart**).

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av Värmlandstrafik med linjerna 602 (Forshaga – Karlstad busstation via Ilanda och Våxnäs bytespunkter) och 803 (Edsvalla Trossnäs-Mellerudstorp- Karlstad busstation). Västerut sker av och påstigning vid in- och utfarten till grannfastigheten Blandaren 1 och österut sker av och påstigning vid K-Rauta. Busshållplatserna saknar idag både ficka och plattform liksom gångstråk, endast en stolpe i vägens kant markerar läget. Bussen stannar i respektive körfält och västerut blockeras väganslutningen för Blandaren 1 vid av och påstigning. Det finns önskemål om att flytta hållplatsen för att anpassa den aktuella in- och utfarten för Blandaren 1.

Planområdet trafikeras inte av Karlstadsbuss. Busslinjerna 1 (Campus-Universitetet-Centrum-Ikea-Skutberget) och 5 (Alster-Välsviken-Centrum- Hultberg-Henstad) stannar vid busshållplatserna utmed Hagalundsvägen, cirka 600 meter öster om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg till planområdet. Närmaste gång- och cykelvägen finns längs med Hagalundsvägen.

Parkering

Karlstads kommun har en parkeringsnorm, godkänd av kommunstyrelsen 2016–12–13. Med parkeringsnormen styr kommunen hur parkering för både bil och cykel ska lösas vid detaljplanering och bygglovspliktig om- och nybyggnad av till exempel bostäder, kontor och handel.

Olika delar av Karlstad har olika förutsättningar gällande tillgång till service, boendetäthet, arbetstäthet, biltäthet, stadsstruktur, kollektivtrafiktillgång och tillgång till alternativ till bilen som färdmedel. Till följd av detta har fyra olika zoner med olika normtal för bil/cykel definierats. Zonindelningen är vägledande och nya planer kan medföra att en zon ökar i sitt omfång.

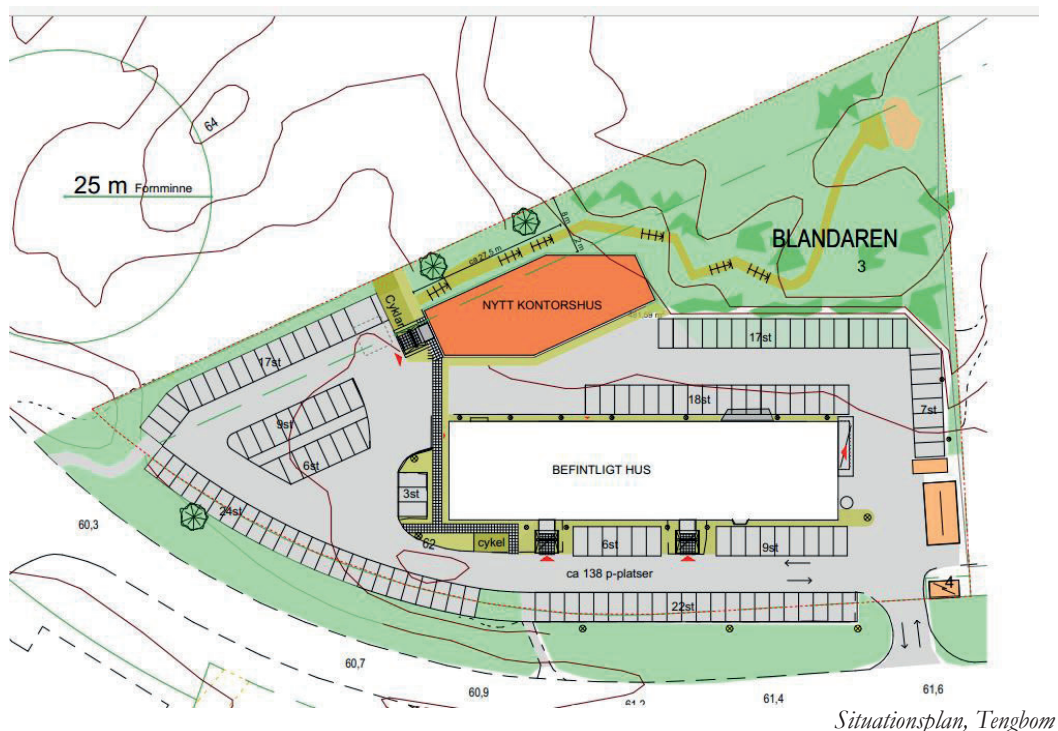
Aktuellt planområdet ligger på gränsen mellan zon 3 och zon 4. Med anledning av dagens förhållanden, där miljön är bildominerande och saknar gång och cykelväg bör zon 4 tillämpas för aktuellt område. Inom zon 4 ska cirka 15 parkeringsplatser för bil och 15 cykelparkeringsplatser per 1000 BTA anordnas för kontorsändamål. Detta innebär ett totalt behov på cirka 102 parkeringsplatser för bil och 102 parkeringsplatser för cykel inom fastigheten.

Utöver det tillkommer parkeringsplatserna för rörelsehindrade personer. Parkeringsplatser för rörelsehindrade personer motsvarar 2-3 procent av det antalet parkeringsplatser som krävs för en etablering eller minst 1 plats. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade personer ska placeras nära entrén och skyltas upp. Gångavståndet till dessa bör inte överstiga 25 meter från byggnadens entré.

Av det antalet cykelparkeringar som krävs bör minst hälften av cykelparkeringarna vara väderskyddade. Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med motorvärmare. Det bör även planeras för behovet av parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar, och andra elfordon som elcyklar och permobiler.

Planförslag

I skissförslaget föreslås befintlig parkeringyta utnyttjas mer effektivt. Fler parkeringsplatser föreslås även bakom befintlig kontorsbyggnad. Detta innebär att totalt 138 parkeringsplatser för bil åstadkoms enligt situationsplanen nedan. Ytor för cykelparkeringar avsätts intill byggnadernas entréer. Frågan studeras mer detaljerat i samband med bygglov.

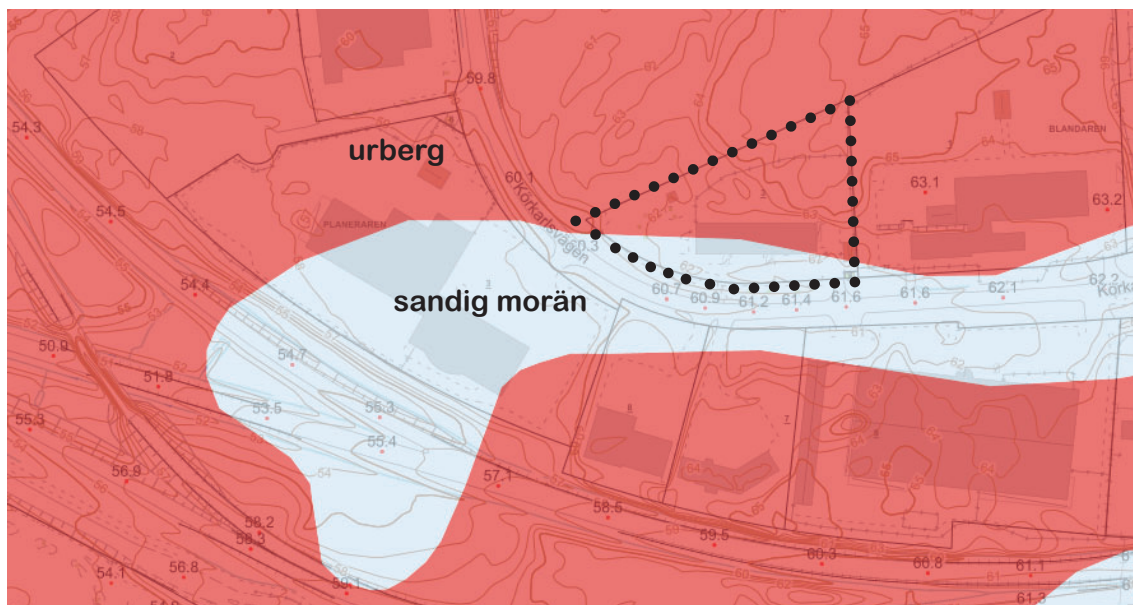


Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas av ett vattenskyddsområde för sekundär ytvattentäkt. Inom ett vattenskyddsområde finns skyddsföreskrifter, det vill säga bestämmelser som styr vad som är tillåtet och inte för att vattnets kvalitet inte ska hotas. De handlar om att vara extra försiktig med vattnet och allt som kan förorena vattentäkten. Den sekundära skyddszonen skall skydda ytvattendraget/sjön från föroreningsspridning via avrinning direkt på marken och/eller via grundvattnet. För en ytvattentäkt innebär den sekundära zonen även ett förstärkt skydd gentemot föroreningar.

Planförslag

Ytterligare exploatering på platsen bedöms inte ha betydande påverkan på den sekundära zonen. Läs mer under "Teknisk försörjning, Dagvatten" samt under "Avvägningar mot annan lagstiftning, 5 kap Miljöbalken".



Jordartskarta, KartVj.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

Markhöjderna inom området varierar mellan ca + 62 m ö h och + 66 m ö h (höjdsystem RH 2000). Större delen av planområdet ligger på urberg, enligt kommunens jordartskartan. Marken närmast Kärkarsvägen består av sandig morän.

Planförslag

Någon geoteknisk undersökning har inte tagits fram för området. Grundläggningsförhållandena bedöms dock överlag som goda. Marken som kommer att tas i anspråk för planerad byggnad samt för nya parkeringsplatser kommer troligtvis att behöva sprängas och anpassas till omgivande marknivåer genom släntning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ledningar finns utmed Kärkarsvägen.

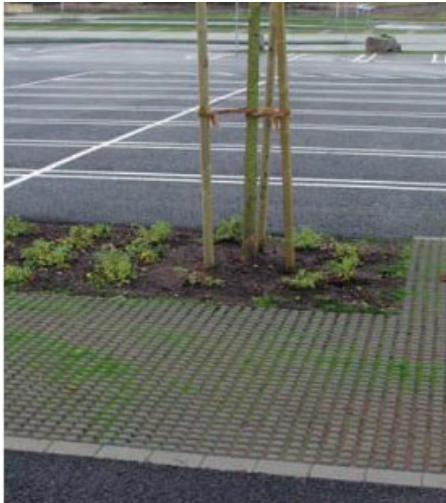
Dagvatten

Dagvatten från Kärkarsvägen omhändertas i diken som sträcker sig längs sidan av vägen. Dagvatten från kvarteretsmarken avrinner i ledningar som ligger parallellt med Kärkarsvägen bort från fastigheten.

Allt dagvatten från planområdet avleds via ledningar och diken västerut och sedan mot utlopp i Kattviken. Kattviken ingår i Kattfjorden, som är en del av Vänern. Kattfjorden utgör vattenskyddsområde för dricksvattenförsörjning. E18:s vägtrummor är inte dimensionerade för tillkommande vatten. E18:s vägtrummor bedöms dock ej påverkas till följd av planförslaget, då mängden tillkommande dagvatten blir nästintill försumbar i förhållande till helheten.

Planförslag

Dagvatten från planområdet ska utgå från att efterlikna det naturliga förloppet och ska samtidigt utgöra en resurs för stadsmiljön. Det innebär att dagvatten så långt som möjligt ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten, så att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden. Störst koncentrationer av föroreningar i dagvattnet återfinns på parkeringsplatser



Inspirationsbilder. Till vänster, källa: <https://www.stockholm.vattenochavfall.se/globalassets/dagvatten/pdf/gb.pdf>.

Till höger, källa: https://www.upsalavatten.se/globalassets/dokument/om-oss/verksamhet-och-drift/dagvatten_exempelsamling.pdf

och trafikleder med hög belastning samt byggnadsmaterial som innehåller koppar och zink samt dess legeringar. Dagvatten från parkeringsytorna ska därför passera en dagvattenlösning med en renande effekt innan det fångas upp och leds vidare till kommunens dagvattenledning.

Dagvatten från vanliga regn (ej skyfall) får inte ledas över en fastighetsgräns yttledes. Inom fastigheten ska det därför planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten, huvudsakligen via genomsläppliga ytor som möjliggör rening och fördröjning, exempelvis nedsänkta grönytor och infiltrationsstråk. Dagvatten kan med fördel samlas upp i ett lågstråk och infiltreras ner till grundvatten eller till en uppsamlade ledning innan det leds vidare till kommunens dagvattensystem. Jordarten inom planområdet är främst sandig morän och urberg, vilket innebär begränsade infiltrationsmöjligheter till grundvattnet i norra delen av planområdet. Därför kan dagvattenlösningen med fördel placeras i planområdets östra/södra del. Området är som lägst här samtidigt som det finns möjlighet till infiltration till grundvattnet.

Planbestämmelsen (**n_p**) och en planbestämmelse om att högst 60 % av kvartersmarken (**KZ**) får hårdgöras har införts på plankartan för att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet. Vegetationsklädda tak samt genomsläpplig markbeläggning räknas inte som hårdgjord yta. En ev svackdike eller motsvarande behöver dimensioneras för ungefär 20 kubikmeter dagvatten.

Markavvattningsföretag

Det finns två dikningsföretag i närområdet. *Södra Aspsäter - Kattvikens dikningsföretag* år 1940 som ligger cirka 300 meter nordväst om planområdet och *Hultbergs dikningsföretag* år 1938 som ligger cirka 300 meter nordöst om planområdet. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på markavvattningsföretagen.

Skyfall

Vid stora skyfall som ett 100-årsregn klarar normalt sett inte ledningsnät att avleda dagvatten utan dagvatten avvattnas yttledes. Vid skyfall yttavleds vattnet från planområdet norrut mot kommunens naturmark och till Körkarlsvägen. Bakom befintlig byggnad inom Blandaren 3 och på parkeringsytan bildas idag ett instängt område där vatten upp till 0,2 m kan ansamlas vid skyfall.

Planförslag

Vid nybyggnation och ombyggnation bör marken höjdsättas så att inga instängda områden uppstår och så att dagvatten från ett extremregn kan fritt och utan att skada byggnader yttavledas mot Körkarlsvägen eller mot naturmarken utanför planområdet. Dagvatten från vanliga regn (ej skyfall) får dock inte ledas över en fastighetsgräns yttledes.



Skyfall, KartVj.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningssnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningssnivån ca 0,1 meter över gatans nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningssnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvatten pumpas.

Tryckstegring

Hus inom planområdet med tre eller fler våningar kan komma att behöva egen tryckhöjning av vatten för att högt belägna lägenheter ska erhålla erforderligt vattentryck.

Fjärrvärme och el

Fjärrvärme och elledningar finns söder om Körkarlsvägen. Fastigheten är ansluten till dessa. Strax intill infarten till planområdet ligger en nätstation för el (E).

Avfall

När nya områden planeras för bostäder, kontor och verksamheter, är det viktigt att de planeras med hänsyn till renhållningens breda fordon. Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda. En vändplats ska ha en radie på 9 meter och en hinderfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om (totalt 21 meter i diameter).

Energi

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger idag mellan +62 och +66 meter över havet (RH 2000). Körkarlsvägen ligger på en höjd mellan +61,6 och +58,9 meter i anslutning till planområdet. Området är högt beläget. Ingen översvämningssrisk föreligger varken från Vänern eller Klarälven.

Buller

Planområdet kan vara utsatt för trafikbuller från Körkarlsvägen och E18 men även för externt industribuller. I Boverkets byggregler preciseras bullerkraven vad gäller ljudnivåer inomhus för arbetslokaler som är avsedda för konstorarbete, samtal och dylikt. Dessa tillämpas i samband med bygglov.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. Kraven ställs på utrymning, räddningsmanskapets säkerhet, skydd mot brandspridning inom och mellan byggnader samt bärförmågan vid brand.

För planerad byggnad kommer utrymningslösningar inte kunna utgöras av räddningstjänstens höjdfordon, vilket innebär att särskilda krav kommer att ställas på byggnaden så att en tillfredsställande utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. Detta innebär exempelvis att byggnadens trapphus ska vara av en högre säkerhetsnivå, vilka betecknas Tr1 och Tr2.

När det gäller skydd mot spridning av brand mellan byggnader finns ett grundkrav att byggnader ska uppföra minst åtta meter mellan varandra för att uppnå ett tillfredsställande skydd. Byggnader som uppförs med ett kortare skyddsavstånd måste utformas med brandtekniska lösningar så att brandspridningsrisken blir acceptabel.

Luftkvalitet

Planområdet ligger vid Körkarlsvägen och i närhet till E18. Vägtrafik är en stor källa till luftföroreningar. Trafiken orsakar utsläpp av slitagepartiklar samt bilavgaser som innehåller partiklar, kvävedioxid och organiska ämnen. Avgaserna bidrar dessutom till att marknära ozon bildas. För att skydda människors hälsa och miljö finns föreskrivna miljö kvalitetsnormer för utomhusluft som inte får överskridas och framtagna miljö kvalitetsmål för frisk luft som bör eftersträvas.

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas för aktuellt området med motiveringen att kontorshuset inte ligger i ett slutet gaturum med mycket stillastående trafik och föroreningarna från E18 och Körkarlsvägen kan således spridas och spädas ut. Trafikflödet på Körkarlsvägen är inte speciellt högt och genomförandet av detaljplanen medför inte heller en påtaglig trafikökning. Trafikflödet på E18 i detta avsnitt något mindre än vid Sandbäcken där en luftutredning (*Luftutredning Sandbäcken, Sveco 2019-02-15*) har tagits fram i samband med detaljplanen för bostadsprojektet norr om Tingvalla idrottsplats. Där klarades miljö kvalitetsnormerna och miljö kvalitetsmålet för frisk luft redan 30 meter från E18. Aktuellt område ligger på ett betydligt större avstånd från E18, vilket indikerar på att dessa värden bör klaras av även för aktuellt område.

För att uppnå så god luftkvalité som möjligt kan kontorshusets ventilationssystem utrustas med effektiva filter. Tilluften för ventilation får med fördel placeras på fasader som inte leder mot E18/Körkarlsvägen.

Markföroreningar och radon

Inga kända markföroreningar finns dokumenterade inom planområdet. Planområdet tangerar till flertal industrier och verksamheter där föroreningar kan förekomma. Bland annat bilvårdsanläggning, betong- och cementindustri och verksamhetsindustri med halogenerade lösningsmedel.

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.

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. Även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda beskrivs.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör. Markanvisningsavtal/exploateringsavtal bör tecknas mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och exploatörerna innan antagande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) 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 fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Kvartersmarken kommer att utökas något. Detaljplanen medför därför behov av fastighetsreglering.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

En ledningsrätt behöver bildas för allmänna underjordiska ledningar (u). Exploatören bekostar upprättandet av ledningsrätten.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. 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 bygglov. 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 ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna.

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar. Exploatören beskostar även upprättandet av ledningsrätten (u_1 -området i plankartan).

Dagvatten

Exploatören ansvarar och bekostar fördröjningen och rening av dagvatten. Anläggande av diken/ dagvattenmagasin omfattas av anmälningsplikt enligt 11 kap. 9 a § MB.

Parkering

Det parkeringsbehovet planens genomförande ger upphov till löses inom den egna fastigheten. enligt vid bygglov gällande parkeringsnorm.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

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

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Natur

Planförslaget påverkar naturmarken, då en del av naturmarken inom fastigheten tas i anspråk och hårdgörs för ett nytt kontorshus, körytor och parkering. Påverkan på naturmarken inom byggbar mark bedöms ej vara av betydande karaktär, då naturmarken inom aktuellt område är mer tillrättalagd och skött och bedöms sakna större naturvärden. Den nya byggnaden placeras i souterrängläge, vilket innebär att mycket av naturen inom fastigheten ändå kan bevaras.

En viss påverkan på naturmarken sker även utanför området för byggbar mark. Bland annat då riskträd kan behövas tas bort och träd beskäras. Kommunen är angelägen om att de äldre tallarna inom ett visst område behålls, om de inte är sjuka eller utgör säkerhetsrisk, vilket har säkerhetsställs i planen.

Vatten

Exploateringen av området kommer att öka andelen hårdgjorda ytor och därmed också mängden dagvatten och även dess föreningshalt. För att minska påverkas i nedströms områden krävs fördröjning samt rening av dagvatten. I planförslaget föreslås åtgärder i form av genomsläppliga ytor. Med de åtgärder som föreslås bedöms varken ytvattenförekomsten Vänern-Kattfjorden eller vattenkvaliteten i Kattfjorden påverkas negativt av planförslaget.

Trafik

Planområdet ligger i nära anslutning till E18 som är utpekad som riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § miljöbalken). Genomförandet av detaljplanen medför inte en påtaglig trafikökning och bedöms inte ha betydande negativt påverkan på vägens funktion vid Hultsbergsmotet.

Detaljplanen möjliggör fler arbetsplatser i anslutning till befintligt kollektivtrafikstråk och skapar därmed förutsättningar för ett ökat kollektivtrafikresande. Med fler arbetsplatser i området ökar även behovet av en gång- och cykelväg.

Stadsbild

Det nya kontorshuset kommer med sin höjd att bli ett nytt element i kontrast till de i övrigt huvudsakligen ytkrävande och i jämförelse låga industri- och handels och kontorsbyggnader som finns i närområdet. Det nya kontorshuset kommer att synas väl från E18/Bergvik och lokalt i närområdet och innebära en viss påverkan på stadsbilden. Påverkan på stadsbilden bedöms ej vara negativ.

Fornlämning

Norr om planområdet finns en fornlämning. Fornlämningen och dess skyddsområdet på 25 meter omfattas av skydd enligt kulturminneslagen. Planområdet ligger utanför fornlämningsområdet på 25 meter. Fornlämningen bedöms inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

Sociala konsekvenser

Området är idag bildominerat utan närhet till bostäder eller andra områden där människor vistas kvällstid. Det kan därför upplevas som ett otryggt område kvällstid och för oskyddade trafikanter. Avsaknad av en gång- och cykelväg inom området är också mindre bra ur jämställdhets- och barnperspektivet. Planförslaget bedöms inte innebära större förändringar för sociala konsekvenser.

Barnkonsekvenser

Planområdet bedöms inte besökas av barn och unga i stor utsträckning idag, varken som mötesplats, målpunkt eller som förbipasserande. Skogen norr om planområdet är värdefull som rekreationsområde och bör kunna användas på motsvarande sätt även efter genomförande av planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra större negativa konsekvenser för kommunens ekonomi.



KARLSTADS KOMMUN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,
054-540 00 00, stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se