



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Industrimark vid Ugnen m fl
inom Lamberget, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-14-P2014/14

Upprättad: 2014-01-27
Reviderad: 2014-05-28
Antagen SBN: 2014-06-18 §17
Laga kraft: 2014-07-16

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2010-0031 dpl 80

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte & huvuddrag	3
Genomförandetid	3
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	3
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar och planförslag	5
Bakgrund	5
Plandata	5
Markanvändning	6
Bebyggelse	6
Mark	7
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	9
Störningar, hälsa och säkerhet	9
Folkhälsa	13
Genomförande	14
Administrativa frågor	14
Ansvarsfördelning för genomförande	14
Huvudmannaskap för allmän plats	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
Miljökonsekvenser	16
Sociala konsekvenser	16
Ekonomiska konsekvenser	16

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 för detaljplan för industrimark vid Ugnen m fl är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – 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.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförande- och konsekvensbeskrivning

Planens syfte & huvuddrag

Huvudsyfte med planen är att pröva möjligheten att få till mer mark för industriändamål. Detta då många företag vill växa och har behov av större lokaler. Syftet är också att bekräfta den befintliga markanvändningen inom området.

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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadsplanerare Anastasia Mileoranskaya fram till planens samråd. Efter planens samråd har utställningshandlingar upprättats av Daniel Nordholm, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljöförvaltningen och Karlstadsregionens räddningstjänstförbund.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för naturvården (Klarälvsdeltat) enligt 3 kap MB.

Området berörs även av riksintresse enligt 4 kap 1 och 2 §§ MB (geografiska bestämmelser) – Vänern med öar och strandområden. Inom området ska turismens och friluftslivets intressen beaktas, men bestämmelserna ska dock ej utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Vänern utgör riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap 5 § MB.

Planförslaget bedöms inte stå i konflikt med ovan nämnda riksintressen.

Strandskydd

Inom området gäller generellt strandskydd på 100 meter från Örsholmsälven. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Översiktsplan

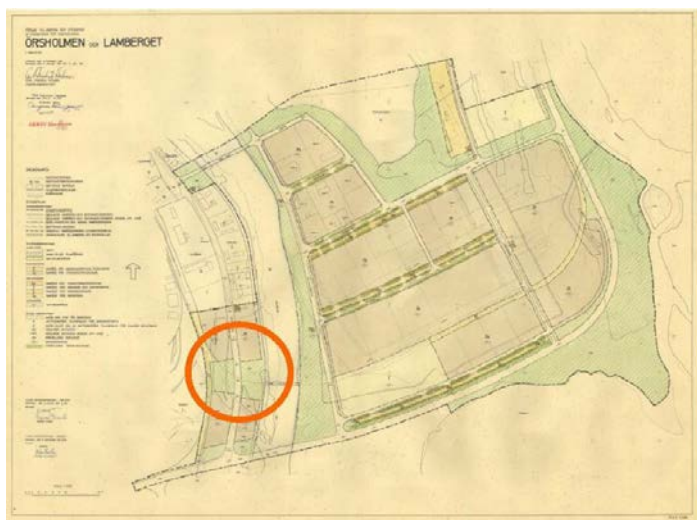
Enligt Karlstads kommuns översiktsplan (ÖP 2012) framgår att planområdet är beläget inom förtätningsområde för Karlstad stad. I detta avseende är planen förenlig med översiktsplanen då det handlar om en vidareutveckling genom utökning av tomtmark inom ett vedertaget och etablerat industri- och verksamhetsområde i staden.

Planarbetsprogram

Planen finns med i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2013-2014 över prioriterade planer och projekt (nr 31).

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan (dåvarande stadsplan) för stadsdelarna Örsholmen och Lamberget från 1970 (Akt nr 1780K-52/1970). Marken inom planområdet utgörs i gällande detaljplan av parkmark och gatumark. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplan. Planområdets ungefärliga läge markerat i kartan.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 april 2010 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av Lamberget 1:1.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Verksamheterna som finns etablerade i anslutning av planområdet är i behov av större lokaler för sina verksamheter.

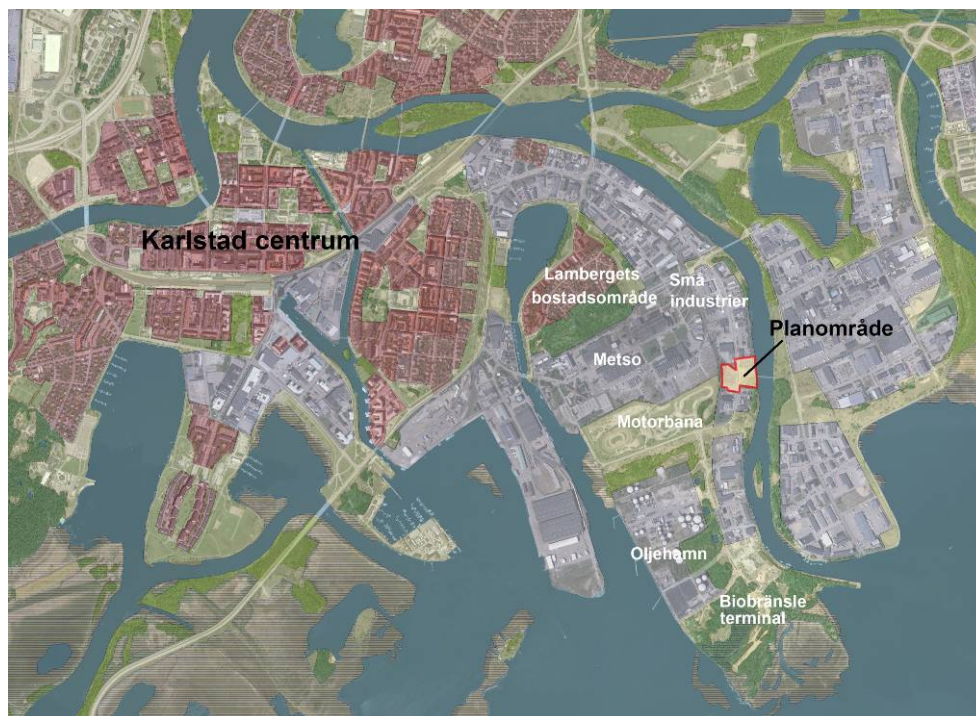
Stadsbyggnadsförvaltningen har därför fått i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för utvidgningen av industrimarken inom planområdet.

Beslut om planuppdrag samt arbete med detaljplanen påbörjades innan 2 maj 2011 varför den då gällande plan- och bygglagen ska tillämpas för planarbetet (ÄPBL).

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är beläget ca 3,5 km sydost om Karlstads centrum inom Lambergets industriområde och omfattar drygt 8 600 kvadratmeter mark. Lamberget är ett till ytan stort område, till största del omringat av vatten.



Området användes tidigare som äng- och betesmark, men efter andra världskriget då de flesta av Europas industrier låg i ruiner, omvandlades området till ett stort industriområde. Flera hektar träskmark fylldes då upp och en del av Lamberget sprängdes bort. Vid denna tid uppfattades industriområdet som avlägset, vilket föranledde till en utökning av villabebyggelse samt komplettering med ett antal punkthus utefter Lambergets västra sida. Lamberget har därför två tydligt avgränsade delar bestående av ett bostadsområde som ligger avskilt i en samlad enhet mellan berget och tjärnet och ett stort industriområde som sträcker sig ut mot vattnet på utfyllningsmark.

Själv planområdet ligger i Lambergets östra del och avgränsas i söder och i norr av befintliga verksamheter med småindustri samt i väster och i öster av industrispåret och Örsholmsälven. Utanför planområdet är en stor del av marken anlagd för en motorbana, en stor oljehamn, Metso gjuterifabrik och biobränsleterminal. Många verksamheter inom oljehamnen har stängts ner under de senaste åren och istället har depåer för flis och pellets kommit till.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Lamberget 1:1 ägs av Karlstads kommun.

Markanvändning

Pågående markanvändning samt gällande detaljplan inom planområdet utgörs av gatumark och parkmark.

Planförslag

Industrimarken på bågge sidor av Sägverksgatan kan utökas något mot industrispåret (J₁) och omfatta industriändamål som är förenlig med översvämningsrisken inom området. Detta kan innebära att viss markanvändning som är anmälnings- eller tillståndspliktig ska en sedvanlig lokaliseringsprövning ske enligt miljöbalken. I denna prövning ska särskild vikt läggas vid markanvändning som kan vara olämplig med hänsyn till att området riskerar att översvämmas med stigande vatten.

Naturmarken närmast älven bevaras (enligt gällande detaljplan). Det befintliga industrispåret (T) som genomkorsar planområdet i västöstlig riktning bekräftas i plan.



Bebyggelse

Bebyggelsen utanför planområdet, längs med Sägverksgatan, karaktäriseras av låga industribyggnader med omfattande volymer av olika karaktär och varierande kvalitet. Bebyggelsen följer Sägverksgatans och järnvägsspåret sträckning längs Örsholmsälven.

Planförslag

Byggrätten inom kvartersmarken för industri medger stor flexibilitet i uppförande av nya byggnadsvolymer och för placering av byggnader inom området. Den byggbara ytan begränsas (**prickmark**) med tanke på befintliga ledningar inom området och för att säkerställa ett acceptabelt avstånd (minst 15 meter) från industrispår (både befintligt och eventuellt framtida).

Industribyggnader behöver oftast vara högre i våningsplan än byggnader för andra ändamål. Detta för att exempelvis möjliggöra inkörning med en lastbil eller uppställning

av höjdrärande objekt. **Högsta byggnadshöjd** tillåts därför vara samma som för befintlig industrimark dvs 8 meter.

Mark

Naturmark

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Naturmarken är ganska vildbevuxen och utgörs mestadels av björkar och små buskage. En del av träd har röjts undan för att skapa bättre sikt i järnvägs korsningen.

I öster gränsar planområdet till en av Klarälvens älvgräns (Örsholmsälven), som är klassad som riksintresse för naturvård och har höga naturvärden. Älven och dess stränder bör förbli orörda eftersom de fungerar som så kallade faunakorridorer för bland annat fåglar och fiskar.

Planförslag

Strandlinjen längs älven har höga naturvärden och förblir också orörd enligt gällande detaljplan, då den fungerar som s.k. faunakorridor för bland annat fåglar och fiskar.



Geotekniska förhållanden

I mitten av 1900-talet var det angeläget att få till mer industrimark. Stora delar av marken på Lamberget som då utgjordes av träskmark, fylldes därför upp för industriändamål. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts inom området. Enligt den översiktliga jordartskartan ligger planområdet på sandmark.

Planförslag

Mot bakgrund av ovanstående bedöms inga allvarliga hinder för planens genomförande föreligga.

De som ämnar bygga inom planområdet bör låta geoteknisk expertis undersöka markområdet och föreslå lämpligt grundläggningssätt. En mer detaljerad geoteknisk undersökning bör redovisas i samband med bygglov.

Strandskydd

Inom området gäller generellt strandskydd på 100 meter från Örsholmsälven. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. I översiktsplanen utpekas Klarälvens vattenområde som ett område med rekreationsvärden. Föreliggande plan finns inom detta område.

Planförslag

Strandskyddet upphävs i detaljplanen, genom planbestämmelse (a₁), för all kvartermark inom planområdet där strandskyddet återinträder i samband med ändring av detaljplanen. En naturmarksremsa längs strandkanten behålls för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Möjligheterna att röra sig längs vattnet bedöms tillgodoses genom att naturmarken närmast Klarälven kvarstår i gällande detaljplan, och tillgängligheten till strandområdet kan säkerställas genom planbestämmelse (x₁).

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet är följande:

Området behöver tas i anspråk för att kunna utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför strandskyddsområdet

Det kan också argumenteras att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften då planområdet ligger inom ett utpräglat industriområde samt att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

I anslutning till järnvägsspåret finns en gångväg som ansluter från Sågverksgatan och löper vidare över bron. På andra sidan av Örsholmsälven ansluter denna gångväg till en större stig för gående och cyklister som går längs älven.

Planförslag

Möjligheten att ta sig över till Örsholmen via järnvägsbron för gående och cyklister bör finnas kvar. Den befintliga passagen via järnvägsbron till Örsholmen säkerställs därför i plan (x₁).

Järnvägstrafik

Sågverksgatan korsas av ett industrispår som sträcker sig via en järnvägsbro till Örsholmen. Ett industrispår som sträcker sig till Kalvholmen finns också i anslutning till planområdets västra gräns.

På industrispåret inom planområdet sker transporter över till industriområdet på Örsholmen med en hastighet på 10 km/h och ca 2-3 ggr per dag. Det är framförallt stålvaror som transporteras över till Örsholmen.

Det finns planer på att utveckla godshanteringen inom Karlstad stad, och en sådan åtgärd innebär att ett nytt industrispår kan komma att anläggas från befintlig järnvägsbro rakt västerut, mellan fastigheterna Ugnen 3 och Klubban 7.

Planförslag

Industrispåret (T) bekräftas i planen. Ett nytt industrispår enligt ovan har tagits höjd för i planen, med avseende på erforderligt skyddsavstånd mot kvartersmark för industriändamål samt närmaste byggrätt.

Kollektivtrafik

Lambergets industriområde nås via busslinje 51. Närmaste busshållplats finns bredvid Lambergssrondellen, ca 700 meters norr om planområdet.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Biltrafik och gatumiljö

I nordsydlig riktning genomkorsas planområdet av Sågverksagatan, som är rekommenderad väg för farligt gods med ett trafikflöde på ca 2700 fordon/ adm. Tillåten hastighet på Sågverksgatan uppgår till 50 km/h. Sågverksgatan är ca 8 meter bred. Själva vägområdet uppgår däremot till ca 20 meter, vilket tillgodosör en fri sikt mot utfarter från industriverksamheter på vardera sidan av Sågverksgatan.

Norr om planområdet finns ingen tydlig avgränsning för gatan, vilket kan inbjuda till högre hastigheter än den tillåtna.

Planförslag

Angöring till kvartersmarken sker via Sågverksgatan. Inom kvartersmark för industrispår (T) säkerställs allmännyttig körtrafik genom planbestämmelse (z).



Parkeringsplatser får anordnas inom egen fastighet, på byggbar mark. Körbar utfart får inte anordnas närmast plankorsningen mellan Sägverksgatan och industrispåret.

Teknisk försörjning

VSD-ledningar

Lambergets industriområde är ansluten till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som sträcker sig längs Sägverksgatan. Dagvatten har sitt utlopp i Örsholmsälven söder om järnvägsspåret.

Planförslag

Planen ger i första hand möjligheter till utökning av befintliga industritomter till ytterligare industrimark genom förvärv och fastighetsreglering. Befintliga serviser kommer därför sannolikt att användas. Eventuella tomyteavgifter för tillkommande kvartersmark för industriändamål ska erläggas enligt gällande VA-taxa. De underjordiska ledningarna säkerställs i planen genom planbestämmelse (u).

Kommunen ställer krav på vattenkvaliteten i dagvattnet vid utsläppspunkt till det allmänna ledningsnätet via ABVA.

El- och telenät och fjärrvärme

Fjärrvärme och elnät har också sina ledningar framdragna inom området. Ledningarna för elnätet följer industrispårens och Sägverksgatans sträckning. Dessa tillsammans med fjärrvärmeledningarna genomkorsar planområdet i västöstlig riktning och vidare över till Örsholmen genom järnvägsbron.

Planförslag

Anslutning av nya byggnader ska ske till elledningsnätet. Uppvärmning via fjärrvärme uppmuntras inom området. De underjordiska ledningarna säkerställs i planen genom planbestämmelse (u).

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inom området som idag utgörs av folkracebanan har det tidigare förekommit deponiverksamhet. Det finns inga uppgifter som styrker om deponering av avfall eller utfyllnad med potentiellt förorenade schaktmassor kan ha förekommit även inom aktuellt planområde. Två miljötekniska markundersökningar har genomförts för att fastställa om sådan företeelse kan ha förekommit.



Inga tecken på att avfall har dumpats inom området kunde konstateras i samband med undersökningen. Föroreningshalten inom det aktuella området bedömdes överlag som låg. Det påträffades dock ett svart skikt i punkt nr 1003 och 1201 (se bild ovan), där förhöjda halter över det generella riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning, ex industrimark) av tungmetaller hittades. Skiktet bedöms inte medföra oacceptabel risk för byggande av industrilokal ovanpå detta. Utbredningen är inte avgränsad i västlig riktning.

Inför antagandet av planen har dessutom, vid ett platsbesök inom området, tre asfaltshögar med jord under påträffats. Provtagning och analys har gjorts även av detta material, fältbesök 2014-05-08. Resultatet av analyserna visar att halterna är lägre än riktvärden för MKM. Parametrar överskrider nivå för mindre än ringa risk. Jorden som finns inom fastigheten kan lämnas och utgör inte något hinder för markanvändningen industri. Flyttning av dessa massor ska dock anmälas till tillsynsmyndigheten.

Planförslag

På grund av det påträffade svartskiktet inom planområdet, där förhöjda halter av tungmetaller konstaterades samt de asfaltshögarna, ska all hantering av mark anmälas till tillsynsmyndigheten. Halter över nivån för mindre än ringa risk har påträffats vilket innebär att även eventuell återanvändning av överskottsmassor kräver anmälan.

Planbestämmelsen (a₂) innebär att lov för förändrad markanvändning inte får ges förän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpes.

Karlstads kommun kommer, i egenskap av markägare, att tillse att förorenade massor inom det aktuella området kommer att schaktas bort i samråd med tillsynsmyndigheten och omhändertas i samband med att marken försäljs, och byggnation eller markarbeten kan påbörjas av en köpare till marken. Detta innebär att villkoret i planbestämmelsen kommer att uppfyllas i samband med att lov söks för förändring av markanvändningen inom området.

Skulle ytterligare markföroreningar påträffas under spräng-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Trafikbuller

Området kan vid vissa tillfällen vara utsatt för buller från industrispåret samt från trafiken på Sågverksgatan.

Planförslag

Den användning som tillåts i detaljplanen är mindre känslig för buller och det finns inga speciella restriktioner som behövs åtföljas i en detaljplan för den användningen.

Trafiksäkerhet och trygghet

Plankorsningen mellan väg och järnväg är oskyddad. Vid plankorsningen finns en varningsskylt, som varnar om att vägen korsar en järnväg utan bommar. Det ställer högre krav på medvetenheten hos trafikanter att de måste vidta försiktighetsåtgärder vid korsningen. Största risken inom området är framför allt kollision med ett godståg. Godstågen färdas dock i lågt fart och framför tågen går då en flaggvakt som vajar med flaggan och gör bilisterna uppmärksam på kommande tåg.

Planförslag

Planen föranleder inga förändringar mot dagsläget. Skulle däremot ytterligare ett industrispår anläggas inom området kan trafiksituationen behöva ses över avseende korsningarna mellan dessa och Sågverksgatan. En ny detaljplaneprocess bedöms dock behövas för detta ändamål.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Kommunens miljöförvaltning utför luftundersökningar i tätorten inom ramen för ett miljöövervakningsprogram för utomhusluft. Det innebär både beräkningar och mätningar. Beräkningar och mätningar har gjorts med avseende på kvävedioxid, partiklar PM10 och bensen. Beräkningar finns framtagna på ca 20-tal gator med varierande trafikmängder. Resultaten visar att man hittills klarar miljökvalitetsnormerna för utomhusluft både avseende medelvärden och överskridandefrekvenser.

Vänern klassas med måttlig ekologisk status och god kemisk status (VISS), med risk att inte uppnå god ekologisk status tills 2015. Sjöns ekologiska status beror bland annat på övergödning (från främst jordbruk och enskilda avlopp uppströms avrinningsområdet). Vänern med Klarälven och Gullspångsälven ingår i förordningen om miljö-kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Planförslag

Planen ger endast ett begränsat tillskott av byggrätt och därmed trafik. Bebyggelsestrukturen inom området är större byggnader placerade på tomter utmed en industrigata, med goda möjligheter till genomluftning. Planen bedöms heller inte påverka de lokala vindförhållandena. Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte kommer att överskridas med föreslagen planändring.

Planens genomförande bedöms inte medföra risk för att förvärra situationen och därmed chanserna att nå god ekologisk status tills 2015, då planområdet är begränsat till sin omfattning, och det inte bedöms generera några sådana (närings)ämnen som kan bidra till ett fortsatt övergödningssproblem.

Markanvändningen inom J₁-området föreskrivs vara icke störande industri och en lokaliseringsprövning ska göras enligt miljöbalken för anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet. Inom ramen för denna säkerställs att ingen för vattenmiljön i recipienten olämplig markanvändning kan komma till stånd inom planområdet.

Transporter av farligt gods

Sågverksgatan utgör en transportled för farligt gods. Farligt gods kan även transporteras på järnvägen som ligger i anslutning till planområdets västra utkant. Farligt gods som kan transporteras på järnvägen är bland annat olja och bensin till lagringscisterner på Kalvholmen.

Enligt översiktsplanens rekommendationer för bebyggelse utmed transportleder för farligt gods bör det direkta närområdet på 30 meter till leden vara bebyggelsefritt och allmän platsmark bör begränsas så att få personer uppehåller sig i området.

En översyn av risksituationen har gjorts i syfte att ytterligare belysa risker förknippade med nuvarande och framtida industrispårstrafik på järnväg samt vilka riskavstånd som krävs, utan att skapa begränsningar för vare sig planerad markanvändning eller för framtida utveckling av ett nytt industrispår västerut, i förlängningen av järnvägsbron.

Ett bebyggelsefritt område på 15 m från spårmitt rekommenderas. Allmän platsmark bör begränsas så att få personer uppehåller sig i området. Exempel på markanvändning inom 0-15 m från spårmitt kan vara ytparkering, trafik, odling och tekniska anläggningar som inte är byggnader. Hårda konstruktioner som kan orsaka skada på avåkande fordon bör undvikas.

Områdets planerade karaktär av industriverksamhet ger inte anledning till ytterligare restriktioner på avstånd som överstiger 15 m från spårmitt.

Planförslag

I planen föreslås att marken omedelbart närmast industrispåret planläggs för industrispår (T). Detta möjliggör att verksamhet kan bedrivas och underhåll genomföras inom egen fastighet. Avståndet mellan närmaste byggrätt inom kvartersmark och spårmitt är inom planområdet 15 meter eller mer, beroende på att det i vissa delar även finns underjordiska ledningar, som gör att bebyggelse inte är lämpligt. Kvartersmarken upp till 15 meter från spårmitt får endast användas för ytparkering, trafik inom tomten eller andra tekniska anläggningar.

Översvämningsrisk

Planområdet är utsatt för översvämningsrisk 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.

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



Nivåer vid 100-års flöde i Klarälven



100-års nivåer i Vänern

**Nivåer vid 200-års flöde i Klarälven****200-års nivåer i Vänern**

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 komplement till översvämningsprogrammet, se vidare nedan).

Däremot påverkas områdena i begränsad omfattning vid 200-årsflöde i Klarälven. 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 kvarteret Ugnen och omkringliggande fastigheter avleds via ledningar till Klarälven. Fastigheter inom detta område 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 dämmas både vid 100-årsflöde i Klarälven och vid 100-årsnivå i Vänern. Ett antal husgrunder kommer att påverkas vid båda situationerna på grund av dämningar i dagvattensystemet.

Tillgängligheten till Lamberget klaras vid nivåer i Vänern upp till ca +46,5. Vid några platser på Sägverksgatan är marken belägen på nivåer från +46,3, 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-årsflödet för Vänern) begränsas tillgängligheten till Lamberget från Tormestad och Örsholmen (främst genom att Lambergsrondellen och delar av Sägverksgatan översvämmas). Planområdet blir vid dessa nivåer och uppåt svårt att nå via det allmänna gatunätet.

Karlstads kommun arbetar med att ta fram 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 nyexploateringsfallet där även ny infrastruktur ska byggas ut, skulle det enligt komplementet, innebära en nivå på +46,72 (RH2000) där Vänern är dimensionerande.

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. Vid komplettering och förtätning, eller ändrad användning av en befintlig byggnad, finns redan bebyggelse som kommer att drabbas av översvämning. Beroende på mängden byggnader och användning av dessa kommer åtgärder behöva vidtas av fastighetsägare i den akuta situationen. Det är rimligt att utgå från att sådana åtgärder även kommer det nya projektet till del, 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 Vätern. 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 planbestämmelse (**b₁**) införs som föreskriver att nya byggnader ska utformas och utföras översvämningssäkert så att naturligt översvämmande vatten upp till 100-årsnivån +46,54 (RH2000) inte skadar dessa. Detta kan uppnås antingen genom att byggnaden byggs och används så att höga vattennivåer inte skadar byggnadsdelar lägre än denna nivå, eller genom förhöjd sockel, höjning av marken runt byggnaden eller en kombination av de två sistnämnda. Markens nivåer ligger inom de idag obebyggda områdena på mellan ca +46 och +47 meter.

Bestämmelsen (**b₁**) föreskriver vidare att tekniska installationer inom nya byggnader ska utformas och placeras översvämningssäkert så att naturligt översvämmande vatten upp till nivåer +46,54 meter (RH2000) inte skadar dessa. Detta kan uppnås genom att höja upp elektriska komponenter till cirkulationspumpar, värmeanläggning och övriga centrala elinstallationer.

En upplysning förs in på plankartan om översvämningssriskerna inom planområdet.

Oljehamnen

Planområdet är beläget mellan ca 650 till 800 meter från den närmaste delen av oljehamnens pågående verksamhet på Lamberget. Avståndet till den del av oljehamnen som innehåller mest hantering och förvaring av brandfarliga vätskor ligger ytterligare längre ifrån planområdet. I kommunens gällande översiktsplan framgår att det vid tillkommande bebyggelse inom 1000 meter från oljehamnen ska tas fram en riskanalys som planeringsunderlag till detaljplaner.

Planförslag

I föreliggande fall bedöms, efter samråd med räddningstjänsten, att någon riskanalys inte behöver tas fram. Detta då det gäller en utveckling av pågående verksamhet och inga nya tomter, den tillkommande byggrätten är mycket begränsad samt att detaljplanen inte möjliggör någon känslig eller personintensiv verksamhet.

Folkhälsa

Trygghet

Området är ett utpräglat verksamhets- och arbetsplatsområde som huvudsakligen är befolkat dagtid under vardagar. Kvällstid samt övrig tid kan området uppfattas som relativt otryggt. Det är därför viktigt att integrera ny bebyggelse och deras entréer med gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik och planering av tomten (entrémiljöer, ljus etc).

Tillgänglighet

Området är huvudsakligen tillgängligt från Sägverksgatan. Marken närmast Klarälvsgrenen går att nå via järnvägsbron och vidare söder- eller norrut. De ytor som i planen

föreslås utgöra kvartersmark för industriändamål är idag planlagd som parkmark och kommer därför att bli otillgängliga för allmänheten om planen genomförs.

Genomförande

Administrativa frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL 1987:10 (ÄPBL) Planen upprättades inför samråd med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

Efter samrådet har planförfarandet ändrats till normalt planförfarande med anledning av inkomna synpunkter i samrådsskedet.

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	(Vid behov) upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Avtal om fastighetsreglering Bortschaktning av förorenade massor samt anmälan om detta
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening
Ledningsägare	Ansökan om ledningsrätt
Exploatören	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

Planområdet inrymmer ingen allmän platsmark varför frågan om huvudmannaskap inte är aktuell.

Avtal

Samarbetsavtal finns tecknat mellan Teknik- och fastighetsförvaltningen och K – Eliten AB respektive Pida AB. Avtal om fastighetsreglering ska upprättas av Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Planarbetsavtal finns tecknat mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Ett exploateringsavtal eller motsvarande ska upprättas mellan Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsnämnden och köpare av tomtmarken reglerande åtaganden, kostnader och ansvar rörande exploateringen inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kan ske, där del av Lamberget 1:1 kan regleras till Ugnen 3, Ässjan 8 samt Tvingen 6 (J₁). Del av Lamberget 1:1 kan också fastighetsregleras för den tekniska anläggningen (E).

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Nya ledningsrätter kan bildas för befintliga ledningar som finns inom u-markerat område i plankartan. Ledningsägaren ansvarar för att säkerställa att ledningsrätter söks, samt bekostar sådana.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under tekniska frågor i denna genomförandebeskrivning samt för åtgärder inom kvartersmark.

Avgifter

Stadsbyggnadsnämndens avgifter tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Planavgift erläggs enligt planarbetsavtal och tas inte ut i samband med bygglov.

VA-avgift tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

VSD-ledningar

Serviser finns till befintliga tomter från anslutningspunkter i Sågverksgatan. Befintliga serviser kan användas för byggrätt inom den planerade kvartersmarken, vilket kräver interna ledningsdragningar inom fastigheten, som exploatör står för.

Behövs nya anslutningspunkter, som innebär merkostnader för kommunen, ska exploatör stå för de merkostnaderna. Anslutningsavgifter ska erläggas enligt gällande taxa.

Markföroreningar

Teknik- och fastighetsförvaltningen ska ha en kontinuerlig dialog med miljöförvaltningen. De förorenade massorna samt asfaltshögarna med jord kommer att schaktas bort innan tomten säljs och kan användas. Anmälan om detta kommer att lämnas in till tillsynsmyndigheten, och åtgärderna kommer att genomföras innan överlåtelse av marken kan ske och regleras i avtal mellan Karlstads kommun och köpare.

Övriga påträffade föroreningar ska rapporteras till Miljöförvaltningen enligt 10 kap 11§ Miljöbalken (SFS 1998:808).

Stängsel

För att förhindra obehörigt spårbeträdande kan stängsel vid järnvägen behöva sättas upp. Placering och utformning av stängsel måste avgöras från fall till fall, beroende på behovet av skydd och hur stort problemet för obehörigt spårbeträdande är. Uppförande av ett stängsel ska göras i samråd med spårhållare för järnvägen.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i november 2011. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 5 kap, 18 § PBL (1987:10) behövs därför inte. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Under rubriken *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser för områdets struktur, miljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp. 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

Naturmarken som tas i anspråk har inga höga naturvärden. Strandlinjen som har höga naturvärden och fungerar som faunakorridor för fåglar och fiskar bevaras som naturmark. Möjligheten att ta sig ner till älven finns kvar.

Planen bedöms inte stå i konflikt med de riksintressen som redogörs för på sidan 5 i denna planbeskrivning, eller några miljökvalitetsnormer. Området är påverkat av stigande vatten vid höga nivåer i Väneren och översvämningsrisk föreligger. Området är beläget i en befintlig struktur, och bedöms kunna klara fortsatt drift upp till hundraårsnivå. En planbestämmelse införs som säkerställer byggnader och installationer över +46,54 (RH2000).

I kommunens översiktsplan finns närheten till oljehamnen med som en säkerhetsfaktor vid planering intill dess närhet, men oljehamnen bedöms inte inverka påtagligt på planområdet.

Det befintliga – och eventuellt ett nytt framtida – industrispår kan säkerställas fortsatt drift utan att stå i konflikt med kvartersmark för industriändamål då minst 15 meter bebyggelsefri yta lämnas på ömse sidor befintligt och framtida spårmitt.

Sociala konsekvenser

Området ligger i ett utpräglat industriområde, vilket gör det svårt att få till blandad användning av marken. Utvidgningen av industrimarken har ingen större påverkan på sociala konsekvenser.

Naturmarken som tas i anspråk utgör inga sociala värden. En liten korridor av naturmark längs industrispåret mot älven bevaras dock för att säkerställa möjligheten att ta sig ner till älven om så önskas.

Ekonomiska konsekvenser

Planen medför inga negativa ekonomiska konsekvenser för kommunens ekonomi. En översvämning utav den karaktär som i denna planbeskrivning, kan innebära att området inte blir åtkomligt och inte heller har fungerande va- försörjning i värsta fall upp till ett halvår. Detta kan i så fall innebära ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare såväl som för kommunen, då vare sig teknisk infrastruktur som verksamheterna inom området inte skulle kunna fungera normalt under en översvämningsperiod.