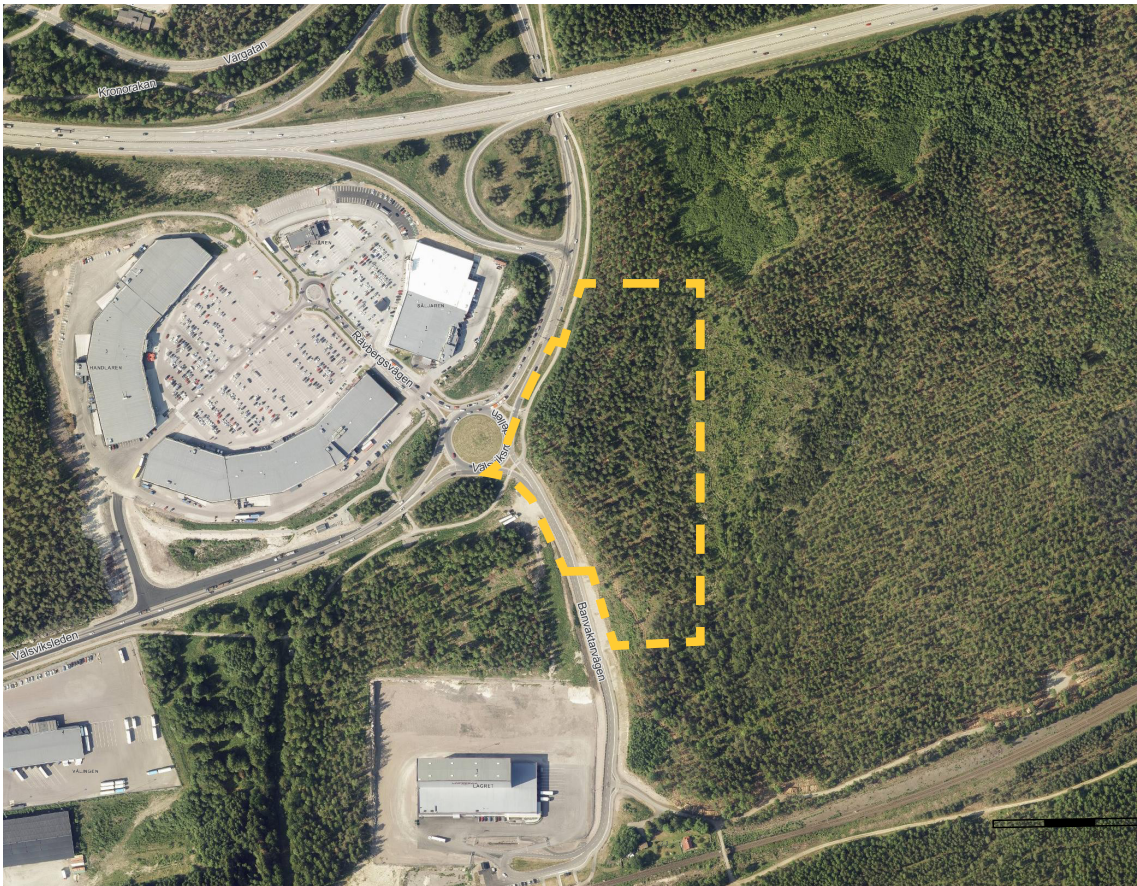




KARLSTADS KOMMUN

# DETALJPLAN FÖR VÄLSVIKEN BYGGHANDEL

inom Välsviken,  
Karlstads kommun, Värmlands län



Aktuellt planområde, gulmarkerat

Antagen: SBN 2021-01-27, §14  
Laga kraft: 2021-02-22

**1780K-18-P2021/07**  
Standardförfarande (PBL 2010:900)  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Dnr SBN 2019-202

## PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

**Samråd:** Samråd kring planen ägde rum mellan den 21 september - 12 oktober 2020. Under samrådsskedet gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

**Granskning:** Under granskningstiden, 9 november - 2 december gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget.

**Antagande:** Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planersom inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 27 januari 2021.

**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 22 februari 2021.

### Handläggare

Karolina Norlin, stadsbyggnadsplanerare, planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

### Arbetsgrupp

Jonas Zetterberg, planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

Peter Brattström, byggenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

Jan Söderberg, Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Eric Carlman, Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Per Eriksson, VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Linn Brännström, VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Ingegerd Karlsson, Mark och utveckling, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Catharina Knutsson, Mark och utveckling, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Sara Asker, Skog och friluftsliv, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Annika Niklasson, Mark och utveckling, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Tomas Nordlander, för Mark och utveckling, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Karin Vogt, Miljöförvaltningen

Cecilia Lundqvist, Miljöförvaltningen

Ola Åkesson, Räddningstjänsten

Bo-Göran Johansson, Region Värmland

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## **Inledning 4**

|                |   |
|----------------|---|
| Bakgrund       | 4 |
| Planens syfte  | 4 |
| Huvuddrag      | 4 |
| Planhandlingar | 4 |
| Utredningar    | 5 |
| Plandata       | 5 |

## **Tidigare ställningstaganden 5**

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Riksintressen                                      | 5 |
| Översiktsplan 2012                                 | 5 |
| Fördjupning av översiktsplanen i Välsviken         | 5 |
| Gällande detaljplan                                | 6 |
| Beslut om planläggning                             | 6 |
| Pågående planläggning i intilliggande område       | 6 |
| Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för FÖP Välsviken | 6 |
| Handelsutredning Karlstads kommun, 2016            | 6 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan            | 6 |

## **Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl. 7**

## **Förutsättningar och planförslag 8**

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Markanvändning                            | 8  |
| Markens utformning                        | 9  |
| Bebyggelse                                | 10 |
| Stadsbild                                 | 11 |
| Kulturrehistoriska värden                 | 12 |
| Natur                                     | 13 |
| Gator och trafik                          | 15 |
| Geotekniska och hydrologiska förhållanden | 19 |
| Teknisk försörjning                       | 20 |
| Störningar, hälsa och säkerhet            | 24 |

## **Genomförande 26**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Organisatoriska frågor       | 26 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 26 |
| Ekonomiska frågor            | 27 |
| Tekniska åtgärder            | 27 |

## **Konsekvenser av planförslaget 29**

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Miljökonsekvenser       | 29 |
| Sociala konsekvenser    | 31 |
| Ekonomiska konsekvenser | 31 |

## 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

Teknik- och fastighetsförvaltningen har begärt planändring för ett delområde inom Välsviken för handel med inriktning mot bygg. Området finns redovisat i fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) för Välsviken. Det är idag obebyggt och består av skog.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för handel inom bygg, i ett till två plan. Planen prövar även möjligheten för idrott.

### Huvuddrag

Planområdet ligger ca 5 km öster om Karlstads centrum, i anslutning till Välsviksleden, intill det befintliga handelsområdet. Planen möjliggör för handel inom området byggnation. Den nya byggnaden kommer bli storskalig och till en höjd av 14 meter, som är den höjd på närmaste byggnaderna inom det befintliga handelsområdet i öst. I den södra delen prövas förutom för handel även möjligheten för idrott.

Planen har en direkt koppling till den pågående detaljplanen *del av Välsviken vid Universitetsmotet* som behandlar och löser frågorna om en ny cirkulationsplats (mellan Universitetsmotet och Välsvikens rondell) och en ny väg från cirkulationen mot öster. Planen ligger direkt norr om aktuell detaljplan. Planerna samkörs i viss mån.

Det aktuella planområdet föreslås anslutas i norr från den nya cirkulationen och i söder från Banvaktarvägen. Nya busshållplatser kommer byggas intill Banvaktarvägen i söder.

För att möjliggöra handel i området behövs en stor och öppen yta. Större delen av skogsområdet kommer att tas ner och berg kommer att sprängas och schaktas bort. Den nya byggnaden föreslås ligga i planområdets bakre del och på framsidan av byggnaden kommer de öppna ytorna att fungera som parkerings- och körytor. Några kulturhistoriska stridsvärn berörs av byggnationen.

### Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## Utredningar

- Trafikanalys Välsviken (WSP, 2020-10-20)
- Dagvattenutredning samt PM Skyfallsmodellering (Dämningsverket AB, 2021-01-11)
- Artinventering Välsviken (Greensway, 2020-10-23)
- PM Välsvikens bytespunkt (Region Värmland, Kollektivtrafik, 2020-06-04)
- PM Berg (Sweco, 2020-10-23)
- PM Dagvatten Välsviken (Teknik- och fastighetsförvaltningen, VA-avdelningen, 2021-01-11)
- PM Bildmontage, Välsviken bygghandel (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2020-11-03)

## Plandata

Planområdet är beläget i östra Välsviken och omfattar ca 4,5 hektar mark. Planen omfattar del av fastigheten Välsviken 2:1 och 2:2. Planområdet avgränsas i söder av skog, i norr av skog som planeras för gata och cirkulationsplats samt bensinstation (i annat pågående planuppdrag). Åt väster, Välsviksleden (i norr), Välsviksrondellen och Banvaktarvägen (i syd) och åt öster gränsar området åt skogen mot Alster. Karlstads kommun äger marken.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Vänern med öar och strandområden (MB 4 kap2§) med syfte att värna områden som på grund av sitt vattennära läge och sina samlade natur- och kulturvärden (som är knutna till det nära vattennära läget) är av särskilt värde för turism och friluftsliv för den breda allmänheten. Området bedöms dock ha en svag koppling till riksintresset. Kopplingen till Vänern bedöms svag då området ligger utanför det utökade strandskyddsområdet och med järnvägen i söder, som barriär. Området ligger därtill i nära anslutning till E18, Välsviksleden samt Välsvikens befintliga handelsområde vilka påverkar natur- och kulturupplevelsen nämnvärt.

Planområdet ligger i nära anslutning till E 18 och Värmlandsbanan som båda utgör riksintressen för kommunikationer (enligt MB 3 kap). Riksintressena ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Genomförd trafikanalys avseende E18 visar genom de trafiksimuleringar som gjorts angående trafikeffekter på grund av ny markanvändning i området, att området klarar den ökade trafiken, på grund av de åtgärder som planeras in. Det kommer inte finnas någon risk för köbildning ut mot E 18. (Läs vidare under trafikkapitlet och i framtiden *Trafikanalys*, WSP, 2020-10-20).

För Värmlandsbanan del, har planen beaktat dagvatten- och skyfallsfrågor och tagit fram förslag till åtgärder för hur risk för exempelvis ett skyfall. (Läs vidare under dagvatten och skyfall samt i bifogat *PM om dagvatten och skyfall*, Teknik- och fastighetsförvaltningen, 2020-10-22). Genomfört PM visar att med de planerade åtgärderna som planen föreslår finns ingen risk för någon negativ påverkan på Värmlandsbanan.

### Översiktsplan 2012

Planområdet anges i översiktsplanen som ett område för verksamheter/handel. Planen överensstämmer med översiktsplanen.

### Fördjupning av översiktsplanen i Välsviken

Fördjupningen av Välsviken (FÖP Välsviken), antogs av kommunfullmäktige under 2019. Den fördjupade översiktsplanen medger ett utökat byggande av nya ytor för handel/verksamheter/kontor inom Välsvikens handelsområde. Handelns omfattning och typ av handel kommer utredas i samband med detaljplanering.

## Gällande detaljplan

Området saknar i största del detaljplan. Det är endast en liten del av planområdets sydvästra hörn som omfattas av detaljplan för del av Välsviken 2:1.

## Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2019-10-16, § 14, samt 2020-04-08, § 56, om planuppdrag för handelsändamål inom Välsviken östra.

## Pågående planläggning i intilliggande område

Söder om E 18, intill universitetsmotet och Välsviksleden pågår ett detaljplanarbete, nämligen *del av Välsviken vid Universitetsmotet* som *planläggs* för en ny cirkulationsplats och en bensinstation. Detta planområde ligger direkt norr om nu aktuell detaljplan, *Välsviken bygghandel*.

## Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för FÖP Välsviken

I samband med FÖP Välsviken framtagande togs en MKB fram. I den står följande om handel i Välsviken” Den fördjupade översiktsplanen medger ett utökat byggande av nya ytor för handel/verksamheter inom Välsvikens handelsområde. Handelns omfattning och typ av handel kommer utredas i samband med detaljplanering.

## Handelsutredning Karlstads kommun, 2016

Etablering av handel i Välsviken kan medföra ökad konkurrens mellan de externa shoppingcentrum och affärerna i stadskärnan. För att undvika försvagning och splittring av dessa rekommenderas enligt övergripande handelsutredning för Karlstads kommun att handeln förstärks vid redan befintliga handelsplatser (Handelsutredning Karlstads kommun, WSP, 2016-02-03). En utveckling av handeln i Välsviken går i linje med den analysen.

Enligt samma handelsutredning beräknas befolkningen inom kommunen öka med totalt cirka 11 500 personer fram till och med år 2030. Med hänsyn till Karlstads kommuns expansiva planer i kombination med denna starka befolkningstillväxt bedöms goda förutsättningar finnas för bland annat detaljhandeln och övrig kommersiell service att öka sina marknadsandelar.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samråd med Länsstyrelsen ägde rum 2020-06-03, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Detaljplanen innebär ny exploatering av skogsmark i kuperad terräng för att åstadkomma mer handelsytor. Området ligger i en av Karlstads tre handelsnoder, i närheten till E 18 och dagens befintliga handelsområde. Området håller på att byggas ut enligt översiktliga planer för området och den nu aktuella handelsplanen stämmer in med planerna. Området består av berg och är beväxt med främst tallskog. Ett delområde (ca 1 hektar stort) har höga naturvärden medan övriga området inte har några särskilt utpekade naturvärden. Inga riksintressen bedöms påverkas negativt.

De sammanvägda förväntade miljöeffekterna bedöms vara små och planens genomförande bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5 kap 18 § PBL behöver inte upprättas för detaljplanen, men hänsyn till nedanstående punkter ska beaktas i planarbetet och utredningar kan komma i fråga för:

- Förändringar av marken i och med att sprängningar, schaktningar och terränganpassningar kom

mer att utföras i området. Säkerhetsanpassningar bör ses över, på grund av hög och brant bergs vägg.

- Trafikfrågor kopplat till den nya trafikcirkulationsplatsen i norr (anslutningar, höjdsättningar av vägar, utformning mm) samt trafikplanering över lag för alla fordonsslag (fordon, buss, cykling och gående)
- En utredning av lavar och mossor i bergskanten kommer att tas fram.

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

Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- luftsituationen
- naturmiljö
- dagvatten
- stadsbilden avseendepåverkan av den uppfyllnad som krävs i området
- påverkan på kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö

## **Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.**

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

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

Detaljplanen innebär att naturmark (ca 4,5 ha) tas i anspråk för handelsutbyggnad. I planområdets östra del finns en blockbrant i nordsydlig riktning, bestående av äldre hållmarkstallskog med högt naturvärde som bedöms motsvara klass 2 i en naturvärdesinventering enligt svensk standard. Övrig skog, i planområdet, anses inte ha särskilt höga värden som ianspråk tas. Marken ligger i direkt anslutning till Välsviksleden/Välsviksrondellen/Banvaktarvägen i närheten av E 18 och Värmlandsbanan. Området ligger strategiskt, i en av Karlstads tre handelsnoder som pekats ut som viktig för fortsatt utveckling. Handelsområdets utveckling är av betydelse för kommunens möjlighet till tillväxt och fortsatt utveckling. Den föreslagna placeringen av handelsplanen innebär en fortsatt utveckling och förstärkning av Välsviken som handelsnod, nu öster om Välsviksleden. I området finns och satsar kommunen på hållbara transporter såsom järnväghållplatsstoppet vid Välsvikens station, busskommunikationer med planer på bussomstigningshallplatser för mötet mellan regionbussar och Karlstadsbuss samt det planerade snabb-busstråket som kommer ha sin östliga början här. Detta innebär att bra förutsättningar finns för att hållbara transportmedel och området kan bli mer konkurrenskraftigt. Föreslagen markanvändning är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen och inga riksintressen bedöms påverkas betydande negativt. Med detta som bakgrund har avvägningen gjorts att planen bedöms uppfylla kraven om hänsyn och hushållning.

### ***4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.***

Planområdet ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv där hela Vänern med öar och strandområden ingår enligt 4 kap 2 § MB. Syftet med detta är att värna områden som, tack vare dess vattennära läge och sina samlade natur- och kulturvärden (knutna till vattenläget), är av särskilt värde för turism och friluftsliv för den breda allmänheten. Området bedöms dock ha en svag koppling till riksintresset. Kopplingen till Vänern bedöms svag bland annat då området ligger utanför det utökade strandskyddsområdet och då Vänern och det aktuella området avskiljs med Värmlandsbanan. Området ligger också i nära anslutning till E 18 och befintliga handelsområden vilket påverkar natur- och kulturupplevelsen nämnvärt. Riksintresset utgör ej heller hinder för utvecklingen av befintliga tätorter enligt MB 4 kap 1§.

### **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 lokala ökningen av bilrörelser som följd av mer handel inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart.

Den trafikverksamhet inom planområdet som kan komma att generera, bedöms inte vara av den omfattningen att de kan innebära påverkan på luftkvalitet eller orsaka olägenheter genom omgivningsbuller.

Planen bedöms främst kunna innebära påverkan på miljökvalitetsnormer som berör vatten.

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten planområdet. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som eventuellt kommer kräva rening av vattnet för att inte påverka vattenkvaliteten i recipient (Välsvikstjärnet och därefter Vänern).

Detaljplanen innebär att tidigare kuperad skogsmark hårdgörs till plan markyta för större byggnader, parkering och vägar, vilket innebär att dagvattenflödet ökar och naturmarksflödet minskar. Avrinningen kommer därför ske snabbare genom området än före exploatering. Primär recipient för planområdet är Välsvikstjärnet och därefter Vänern. Rening av dagvatten är viktigt samt att begränsa utsläpp till vatten från förorenade områden. För dagvatten bör reningsåtgärder föreslås i form av magasin och diken.

En verksamhet kan endast tillåtas om den nuvarande ekologiska och kemiska statusen inte riskerar att försämrats, och om uppfyllandet av miljökvalitetsnormen inte äventyras. Mot denna bakgrund är det viktigt att det finns plats för fördröjningsåtgärder och rening av dagvatten inom planområdet. För att inte omkringliggande områden och recipienten ska påverkas negativt förslås ett antal åtgärder. Exempel på åtgärder är fördröjning och oljeavskiljning i damm, anläggande av öppna diken och översilningsytor.

### **7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 mm.**

Det finns inget skydd enligt 7 kap MB inom eller i närheten av planområdet förutom strandskydd för Alsternäset vid Vänern.

## **Förutsättningar och planförslag**

### **Markanvändning**

Marken används idag för skogsbruk. Området består av skogspåverkad terräng. Vissa delar består av hyggen med ungskog och andra delar av medelålders gallrad skog. I samband med att en artinventering genomfördes sommaren 2020 i blockbrant, upptäcktes att planområdets östra del, består av äldre hållmarkstallskog med högt naturvärde som bedöms motsvara klass 2 i en naturvärdesinventering enligt svensk standard.

## Planförslag

Planområdet får markanvändningen handel med skrymmande varor (**H<sub>1</sub>**) och idrott (**R<sub>1</sub>**). Till skrymmande varor räknas varor som inte kan fraktas på cykel eller med kollektivtrafik. Handel med skrymmande varor är huvudsakligen försäljning av sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet. Exempel är byggvaror, vitvaror, bilar, båtar och möbler. Del av planområdet prickmarkeras (:::) där marken inte får förses med byggnad, marken tillåts dock för parkering. Mindre byggnader för kundvagnar och dylikt får dock uppföras. Skyltar får ej vara högre än 10 meter (**n<sub>2</sub>**) inom prickmarkerat område. Byggnadshöjden sätts till en högsta nockhöjd på 14 meter  $\overline{14.0}$ . Inom prickmarkerade områden gäller markreservat för gemensamhetsanläggningar (**g**). Planbestämmelse införs i syfte att underlätta för framtida fastighetsindelning i flera tomter som stöd för att bilda gemensamhetsanläggning av parkeringar, in-/utfarter etcetera.

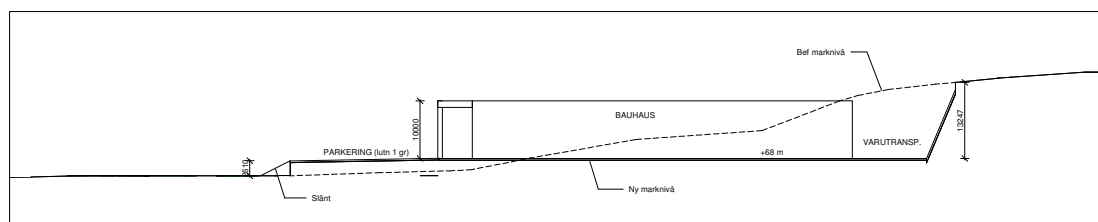
En del av planområdet åt väster, som gränsar till Välsviksleden, Välsviksrondellen samt Banvaktarvägen planläggs för gata (**GATA**). Inom detta område ges möjlighet för gång- och cykelväg och busshållplatser att byggas. En skylt om max 35 meters höjd får finnas (**n<sub>3</sub>**) inom planens nordvästra hörn.

Angöring till området kommer tillåtas i norr och i sydväst. För angöring till den norra delen av handelsområdet kommer en ny cirkulationsplats och en ny anslutningsväg att byggas, utanför planområdet. I söder ansluts planområdet med ny tillfartsväg, från Banvaktarvägen.

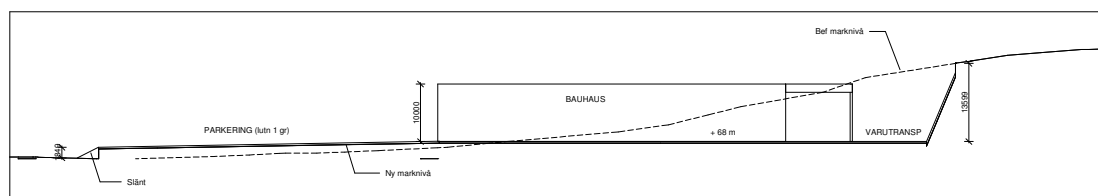
## Markens utformning

### Topografi

Planområdet består av ett kuperat område med relativt stark lutning åt väster. Marknivåerna inom området varierar mellan ca +65 meter (höjdsystem RH 2000) och +82 meter, en marknivåskillnad på 17 meter. Stora delar av marken kommer att behöva sprängas och schaktas för att åstadkomma plana och stora ytor för fungerande handels- och idrottsytor. Även viss fördelning av massor inom området kommer att ske samt släntning. Välsviksleden ligger på +65 meter och den nya vägen mot öster, från nya cirkulationen beräknas ligga på +67 meter.



SEKTION A



SEKTION B

*Sektioner över området (Källa: Arstiderne Arkitekter Part of Sweco).*

### Planförslag

Det kommer bli en rejäl bergsskäring på ca 13 meter i planområdets baksida, mellan byggnadernas baksidor och skogsområdet/berget. Se sektioner över området, på sid 9. För säkerhetens skull kommer ett staket att sättas upp ovanför branten, vilket säkerställs genom bestämmelsen, staket ska finnas mot stora nivåskillnader (**n<sub>1</sub>**). Staket ska stå på handelstomten. Det ska även finnas ett avskärande dike från berg och naturmark (**n<sub>1</sub>**) intill bergsbranten, för omhändertagande av dagvatten. Mellan bergsbranten och byggnaden kommer av- och inlastningsväg och personalparkeringar att finnas.

Det kommer bli nödvändigt att åstadkomma slänter inom området. Nivåskillnader tas upp inom den egna fastigheten. All markutjämning, släntning, stödmurar med mera ska ske/placeras inom markområdet. Angränsande/omkringliggande naturmark/parkmark får inte tas i anspråk eller påverkas av byggnationen.

### Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. I angränsande område, Välsvikens handelsområde i öster, finns storskaliga byggnader för handel. Sydväst om området ligger även Löfbergs ABs lager.

### Ny byggnad

#### Planförslag

Inom området planeras för ett byggvaruhus och en idrottsbyggnad. Planen ger möjlighet för totalt 16 500 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) för handel och idrott (**e<sub>1</sub>**). Handel är här definierat till detaljhandel för skrymmande varor. Plankartan anger en högsta nockhöjd satt till 14 meter (**<14,0**). Marken får inte förses med byggnad (**----**) där marken prickats. Parkering tillåts dock där.



Illustration över området.

## Stadsbild

Området ligger i kuperad skogsterräng i blickfånget från E 18, Vålsvikens handelsområde, Vålsviksleden och Banvaktarvägen. Omgivningen består av storskalig bebyggelsestruktur som är anpassad efter bilen. Mötet mellan externt handelscentrum och jungfrulig skogsmark sätter sin prägel på området.



*Planområdet idag, sett från Rävbergsvägen och Vålsviksrondellen rakt fram i fonden.*

## Skyltning i området

Skyltning till handelsområdet Vålsviken bör ske samlat på en plats. Ett samarbete kring det uppmanas från kommunen. Inom planområdet ges möjlighet till mer lokal skyltning i form av en skylt i planområdets norra hörn. Läs mer om planbestämmelsen ovan, under stycket *Markanvändning*.

## Bildmontage med pylon

Ett PM avseende den höga pylon som föreslås i planen har tagits fram för att tydliggöra hur det kan komma att se ut och upplevas i området samt på lite längre avstånd, *PM Bildmontage, Vålsviken bygghandel, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2020-11-03*. Syftet med PM är bland annat att visa på konsekvenserna av en hög skylt i landskapet. Det är en ovanligt hög skylt sett med "Karlstadsögon" och platsen där den föreslås ligger relativt högt i landskapet, på markhöjd ca + 65 meter. Nedan visas några fotomontage över olika vinklar i landskapet, på lite skiftande avstånd och från olika väderstreck, se fler bildmontage i framtagna PM.



*Bildmodell, från Tynäsudden på Hammarö med Vänern söder om planområdet.*



*Fotomontage, väster om avfarten till handelsområdet.*

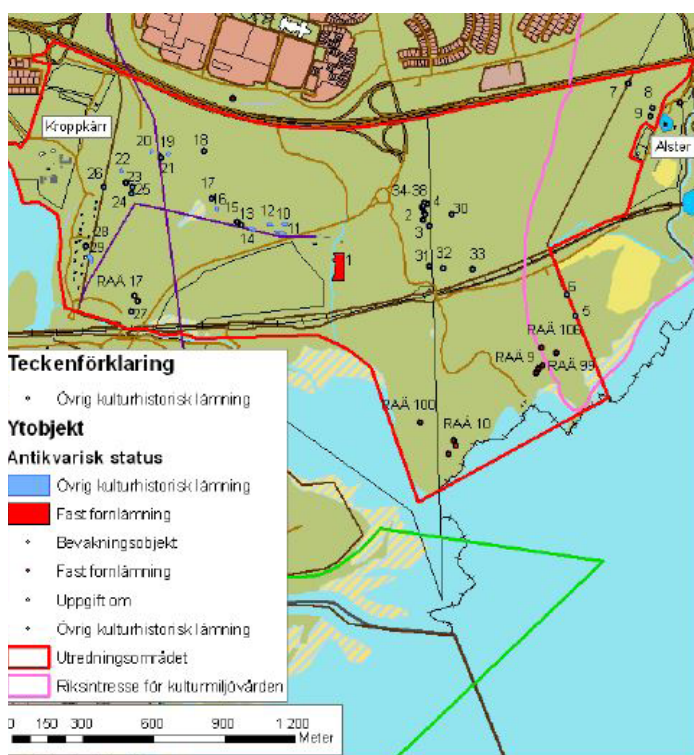


*Fotomontage, från Vålsviksleden, söder om Vålsviksrondellen.*

## Kulturhistoriska värden

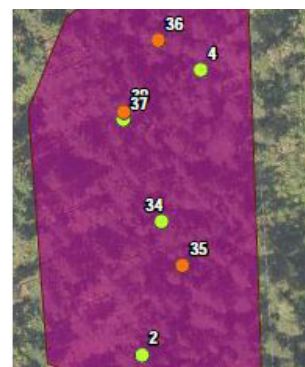
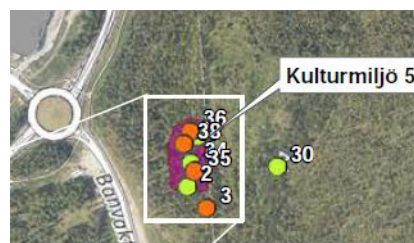
Det har tagits fram en kulturhistorisk utredning inför planprogram för Centrala Välsviken (*Kulturmiljöutredning vid Välsviken, 2010:105, Värmlands museum 2010*) där man funnit att stridsvärn från beredskapstiden finns inom aktuellt planområde. Dessa är belägna uppe på höjden åt väster, se karta. Stridsvärnen är kulturhistoriskt värdefulla, och har alla fått ett *högt* samlat värde. Följande står beskrivet om stridsvärnen i utredningen:

*Stridsvärnen är 7 till antalet och utgörs av kallmurades stenar vila ligger i hästskeformade vallar. Dessa är 2 - 7 meter stora, i huvudsak 2 - 3 meter och är alla riktade mot väster. Liknande stridsvärn har tidigare påträffats i Årjäng och Kristinehamn och kunde i dessa fall kopplas till beredskapstiden. ....” De påträffade stridsvärnen var vid den tiden utredningen gjordes, inte skyddad av kulturminneslagen men Värmlands museum skriver i utredningen att de emellertid anser att flertalet av dessa har ett särskilt bevarandevärde. För att avgöra vilka lämningar som kan ses som särskilt bevarandevärda kan dessa värderas utifrån kriterier såsom upplevelse- och kunskapsvärden. Vissa objekt kan ha ett högt upplevelsevärde, det vill säga att de är synliga och tydliga i landskapet och att de därmed också har ett pedagogiskt egenvärde. En del objekt kan tilldelas historiska värden genom att de har en specifik historia knuten till sig eller att de utgör lämningar efter en viss typ av företeelse som är representativ för områdets kulturhistoria.*



ur 3. Översiktlig bild av utredningsområdet med nypåträffade objekt samt lämningar i FMIS. antmäteriet. Ärende nr MS2005/01156.

Till vänster ses en översiktlig bild av utredningsområdet med påträffade objekt samt lämningar. Överst till höger syns lämningarna inritade i området. Bilden i mitten visar objekten liksom, bilden nedan, i en mer inzoomad (Källa: Kulturmiljöutredningen, 2010 samt FÖP Välsviken, 2019).



Vidare har stridsvärnen i området getts ett *högt samlat värde* eftersom de tillsammans berättar om hur skansmiljön från beredskapstiden är organiserad. Lämningarna i sig är inte så tydliga, vilket aldrig heller varit deras avsikt, men en förståelse för dessa ges ändå när man rör sig i området och ser dessa i sitt uppenbara sammanhang. I utredningen bildar stridsvärnen tillsammans en skansmiljö (kulturmiljö 5) som berättar om orostiderna under beredskapstiden och hur dessa kunde ta sig uttryck i enkla försvarsanordningar.

Kulturvärdenas direkta och indirekta inverkan på planeringen

*Kulturmiljö 5 består av en mer eller mindre intakt skansmiljö från beredskapstiden. I många fall utgörs dessa skansar av betongvärn i olika former ned tillhörande löpgravar. Den här typen av värn som är uppförda av kallmurade vallar av sten ger ett helt annat intryck och ger en mer känsla av att vara uppförda i all hast och utan samma organisation. Värmlands museum menar att dessa lämningar, som är mycket ömtåliga till sin karaktär, bör lämnas orörda och att markanvändningen i närområdet förblir oförändrad.*



*Olika stridsvärn i området.*

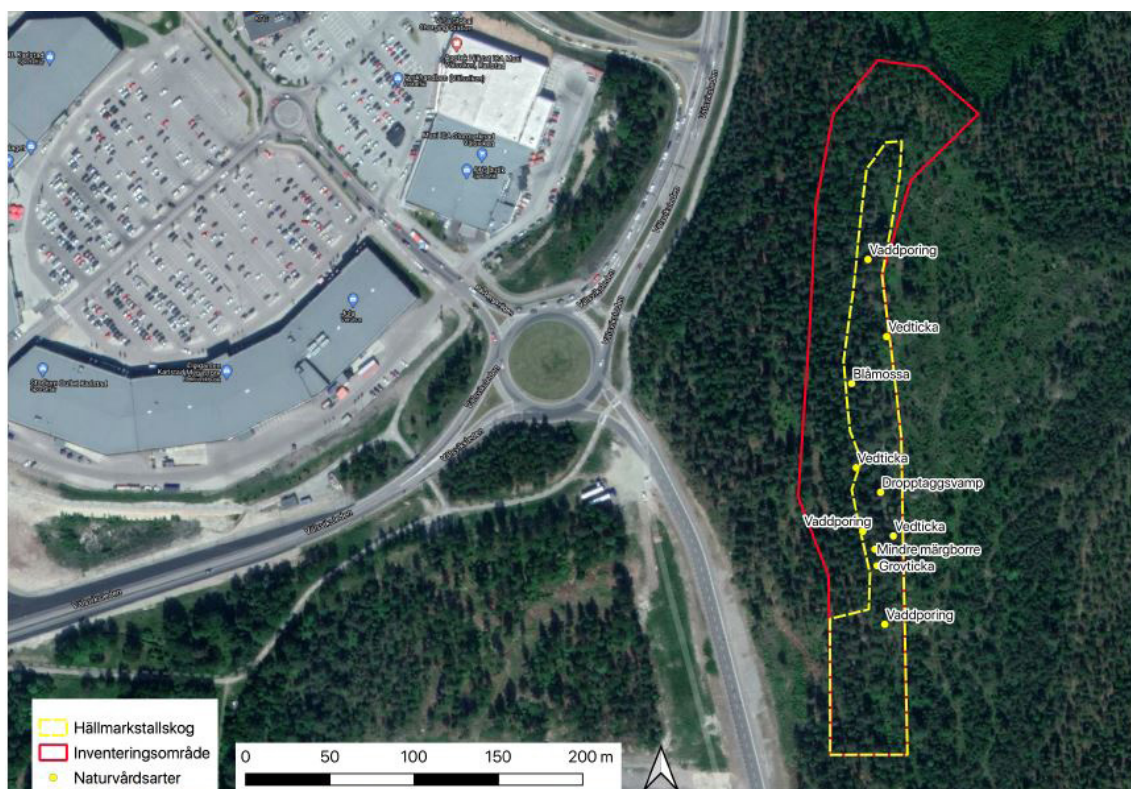
### Planförslag

Stridsvärnen ligger mitt i det planerade planområdet och går därmed inte att bevara. Här ställs olika intressen mot varandra, i detta fall ett enskilt intresse mot ett allmänt intresse. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att intresset av att få till mer industrimark i detta läge är så starkt att det möjliggör borttagandet av stridsvärnen. Innan stridsvärnen tas bort ska de dokumenteras.

### Natur

Planområdet innefattas av ett skogsområde bestående av främst tall och gran. När arbetet med detaljplanen inleddes fanns inga sedan tidigare dokumenterade naturvärden i området. Större delen av området utgörs av yngre till medelålders välgallrad skog på plan, frisk mark utan några särskilda naturvärden. I planområdets östra del finns dock en blockbrant i nordsydlig sträckning. En artinventering har genomförts i blockbranten under sommaren 2020 samt en komplettering av marksvampar under hösten 2020. Inventeringen visar att blockbranten, ett ca 1 hektar stort område, består av äldre hållmarkstallskog med högt naturvärde som bedöms motsvara klass 2 i en naturvärdesinventering enligt svensk standard. Trädskiktet domineras av gamla tallar (>150 år) med en rik förekomst av naturvärdes-träd. Död ved, främst i klenare dimensioner (<20 cm) förekommer på några platser. Sex stycken naturvårdsarter påträffades under fältbesöken. Fem av dessa är signalarter som indikerar lång skoglig kontinuitet eller förekomst av död ved i olika typer av barrskog. Blåmossa, vedticka och dropptaggsvamp är





Översiktsskild med inventeringsområdet, den värdefulla hällmarkstallskogen samt fynd av naturvårdsarter (källa: Artinventering Vålsviken, Greensway, oktober 2020).

även typarter för Natura 2000-typen Taiga, medan grovticka och mindre mörghorre är typarter för Åsbarrskog (Naturvårdsverket, 2012). Den rödlistade arten vaddporing (NT) påträffades på tre platser inom hällmarkstallskogen. Totalt finns 20 befintliga observationer av vaddporing inrapporterade i Värmlands län sedan tidigare, varav 1 observation inom Karlstads kommun (Svenska LifeWatch Analysportal, 2020). Vaddporing är en vedsvamp som indikerar förekomst och kontinuitet av död tallved, och föredrar gammal och något murken tallved. I hällmarkstallskogen förekom arten på gammal hård tallved mellan 5-20 cm i diameter. För mer läsning hänvisas till Artinventeringen.

För de delar av planområdet som inte ingått i artinventeringen har bedömningen gjorts att de inte har några särskilda naturvärden.

### Ekologiska samband

Biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband är viktiga ekosystemtjänster, det vill säga den nytta människan får från naturens arbete. Uppdelning av grönområden och förlust av livsmiljöer för arter är två av de största hoten mot den biologiska mångfalden. Enligt analys gjord av Ekologigruppen gjord 2016 så framgår att spridningssamband för vildbin, reliktböck, barrskogsmes och entita finns inom skogsområdet.

### Invasiva arter

Inom planområdet växer blomsterlupiner i vägrenen längs Banvaktarvägen som räknas som en invasiv växt. Den omfattas dock inte av något lagkrav, ännu. Invasiva, främmande arter, är arter som på ett eller annat sätt flyttats från sin ursprungliga miljö. Det som är typiskt för invasiva arter är att de inte har en naturlig fiende i sin nya miljö och kan på så sätt breda ut sig mer eller mindre obegränsat. På så sätt kan de orsaka obalans i ekosystem, hota biologisk mångfald, sprida sjukdomar, skapa ekonomiska problem.

EU förordning nr 1143/2014, trädde i kraft 1 januari 2015. Syftet med lagen är att så långs om möjligt hindra att invasiva främmande arter kommer in i EU och att bekämpa de arter som redan finns här. Enligt förordningen är det förbjudet att importera, sälja, odla, föda upp, transportera, använda, byta, släppa ut i naturen eller hålla levande exemplar av de arter som är upptagna på EU-förteckningen över invasiva främmande arter. Det är heller inte tillåtet att låta dessa arter växa eller reproducera sig. 12 växter omfattas av förordningen finns i Sverige. Blomsterlupinen finns inte med bland dessa 12 men är en främmande art som är eller riskerar att bli invasiv i Sverige. EU:s lista uppdaterades i juli 2019, då lades 17 nya arter till, vilket tyder på att det inte är ett minskande problem. Kommuner ansvarar för bekämpning av EU-listade arter på kommunal mark samt är ansvarig för att avfallshantering bedrivs på rätt sätt.

### Planförslag

Blomsterlupin ska avlägsnas från planområdet. Läs vidare under genomförandefrågor.

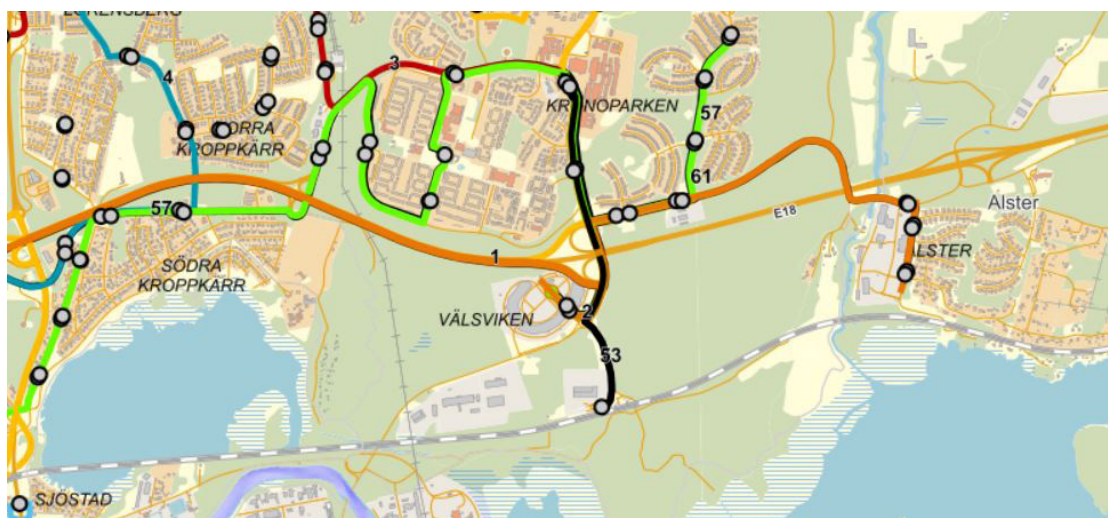
### Rekreation och friluftsliv

Planområdet saknar i stort sett stigar och nyttjas inte för friluftsliv.

### Gator och trafik

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är god i Välsviken. Karlstadsbusslinjerna 2 och 5 samt speciallinje 53 trafikerar i området. Busslinje 2 utgår från Stora torget och går via Norrstrand/Kronoparken till busshållplatsen inom Välsvikens handelsområde, ca 200 meter öster om planområdet. Linje 5 färdas mellan Stora torget och Välsvikens handelsområde och vidare till Vamellsvägen i Alster. Speciallinje 53 ombesörjer trafiken i området som går mellan Välsvikens järnväghållplats och Universitetet. Avstånd till Välsvikens järnväghållplats, i söder, är ca 500 meter från planområdet. Regionens Värmlandstrafik passerar inte området. Värmlandstrafiks linjer 401 och 500, som trafikerar mellan Karlstad och Kristinehamn bland annat, gör stopp i universitetet, som närmast planområdet. Regionståg passerar Välsvikens järnväghållplats. Speciallinje 53 för buss är anpassad efter tågets tider och går mellan järnväghållplatsen och Universitetet. För stadsbusstrafiken planeras det för ett systembyte från ett traditionellt busslinjenät till ett BRT-inspirerat linjenät med färre linjer men med tätare och genare turer, det så kallade Karlstadsstråket. Välsviken avses trafikeras av ett sådant snabbstråk som inspirerats av järnvägen, avser att gå gent och gå effektivt mellan Välsviken i öster - via universitetet - Karlstads centrum och vidare till Bergvik i väster.



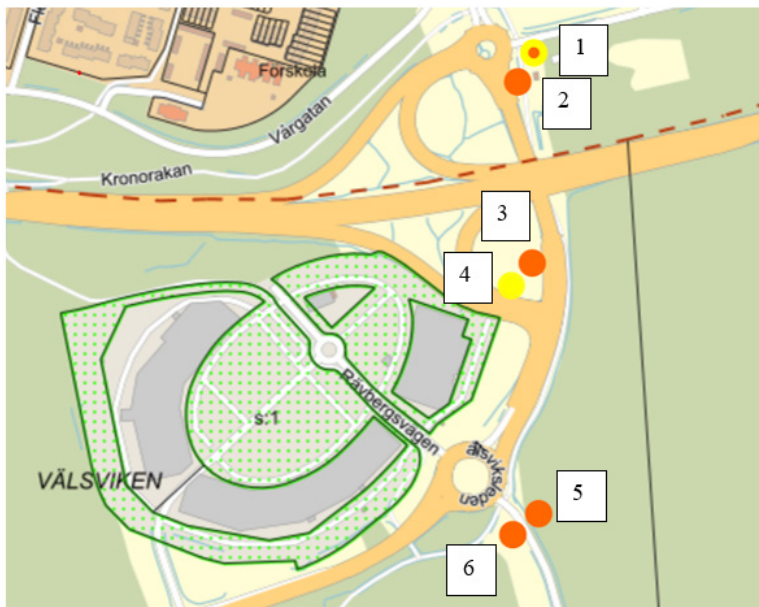
Busslinjekarta över Karlstadsbuss trafik i området samt speciallinjer och busshållplatser (från KartVy).

### Bytespunkter och busshållplatser

I arbetet med FÖP Välsviken har olika alternativ för framtida hållplatser längs Karlstadsstråket studerats samt möjligheten för en eventuell bytespunkt mellan Karlstadsbuss och Värmlandstrafik. Om en sådan utbyggnad genomförs kommer det finnas en möjlighet för regiontrafiken att angöra en busshållplats i närområdet till planområdet, i anslutning till Universitetsmotet vid E18.

### Planförslag

Två busshållplatser för lokaltrafiken föreslås söder om Välsviksleden längs ömse sidor av Banvaktarvägen, i norr. Detta möjliggörs genom att ett område planläggs för busshållplats inom gatuområde (**GATA**).



*Illustration över kollektivtrafiken för buss i området.*

*Orangea ringar = Hållplatsläge för Karlstadsstråket,*

*Gula ringar = Hållplatsläge för regionbussen samt*

*Orange/gula ringar = Gemensamt hållplatsläge*

*(Källa: PM Välsviken bytespunkter, Region Värmland, 2020-06-04).*

### Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelbana ligger parallellt med Välsviksleden. Den förbinder området med bland annat Universitetet, Kronoparken och Sjöstad. Det finns även en gång- och cykelväg längs Banvaktarvägen, i riktning mot järnväghållplatsen som även leder mot Frödingleden och Alster-näset. Vid Välsviksrondellen angörs Välsvikens handelsområde via ett övergångsställe. Söder om Välsviksrondellen finns en planskild gång- och cykelpassage, under Välsviksleden i tunnel, som leder till handelsområdet.

### Planförslag

För att möjliggöra gång- och cykelvägen anläggs en del av planområdet, åt öster för gång- och cykelväg inom ett gatuområde (**GATA**). Gång- och cykelbanan, (som finns idag), föreslås bli del av cykelhuvudstråket och föreslås därmed en bredd av 3,5 - 4 meter (bräddas något från dagens bredd).

### Biltrafik och gatumiljö

Planområdet gränsar till Välsviksleden åt väster samt Välsviksrondellen i sydost. Söder om planom-



rådet ligger Banvaktarvägen som även ansluter till Välsviksrondellen. Norr om planområdet ligger E 18 och Universitetsmotet.

#### **Biltrafik och gatumiljö - pågående planering i intilliggande område**

En förutsättning för planområdet är att det finns ett anslutande gatunätverk till planområdet. Enligt fördjupning av översiktsplanen (FÖP), från 2019, finns en ny cirkulationsplats föreslagen mellan Universitetsmotet och Välsviksrondellen, där dagens möte mellan Välsviksleden och avfartsramperna från/till E 18 ligger. Utifrån den nya rondellen planeras en anslutande väg åt öster, som kommer gå söder om E 18, i riktning mot Alster för att försörja östra Välsviken. I den pågående detaljplanen för del av Välsviken vid Universitetsmotet finns cirkulationsplatsen och delar av nya vägförbindelsen åt öster med som förslag. En trafikutredning har tagits fram, Trafikanalys Välsviken (WSP, 2020-10-20) för båda dessa planer som beskrivs i nedan.

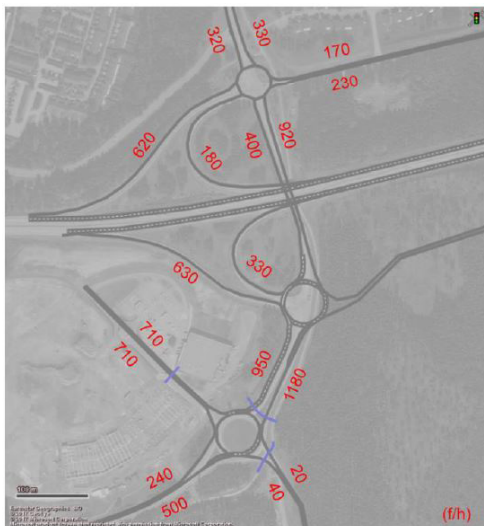


*I kartillustrationen till vänster skissas den nya trafikstrukturen upp som behandlas i Trafikanalys. Förslaget innebär bland annat att en ny cirkulationsplats skapas i avfarten av E18/Välsviksleden. En ny anslutningsväg mot öster åt Alster. Ytterligare en rondell föreslås åt öster. Från den nya östra anslutningsvägen skapas sedan infarter till de nya föreslagna exploaterar i området. Nya GC-stråk planeras också.*

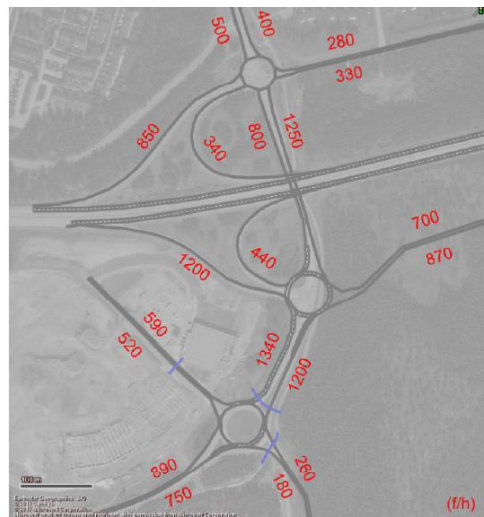
#### **Trafikanalys - förslag till trafiklösningar**

Planerad utbyggnad för handel innebär att trafiken till och från Välsviken kommer att öka. I syfte att utreda vilken påverkan utbyggnaden i denna plan samt den pågående planen direkt norr om detta planområde (detaljplan för Universitetsmotet) får på området har en trafikanalys tagits fram (WSP, 2020-10-20). Analysen har till syfte att analysera hur trafiksituationen inom Välsviken ser ut med de nya markanvändningarna. Analysen tar även hänsyn till den föreslagna utbyggnaden för Välsviken totalt, som föreslagits i FÖP Välsviken från 2019. Under högttrafik uppstår idag köer på Rävbergsvägen (vägen in till handelsområdet) samt på Välsviksleden mot det befintliga handelsområdet. Ibland sträcker sig även kön till avfartsrampen från E 18. Nya trafikmätningar har gjorts i området (fredagen den 12 juni 2020 mellan kl 15.15 - 16.46) under rusningstrafik, som beskrivs i trafikanalysen. Utöver detta har även slangmätningar gjorts. Analysen har tagit hänsyn till den tänkta markanvändningen i Välsviken. Till följd av den nya exploateringen kommer även infrastrukturen i området att förändras enligt FÖP Välsviken.

Med ett fullt utbyggt Välsviken kommer trafiken på vägarna i området att öka. För att beräkna trafikflöden år 2040 har trafikallstringen från den nya exploateringen lagts på trafikräkningarna och effekten av den nya infrastrukturen i området såsom parallellvägen (ny planerad väg söder om E 18, från Södra Kroppkärrsmotet till handelsområdet och Rävbergsvägen) och ny sträckning av väg 236 (Hammaröleden) applicerats. Se prognosflödena på nästa sida, med dagens trafiksiffror till vänster och för år 2040 års trafiksiffror till höger.



*Trafikflöden under maxtimmen, trafikmätningar 2020  
(från Trafikanslys, WSP, 2020-10-20)*



*Trafikflöden under maxtimmen, Prognosflöden 2040  
(från Trafikanslys, WSP, 2020-10-20)*

I trafikanslysen slutsatser framkommer att den trafiksimuleringen som gjorts, visar att kapaciteten i den nya föreslagna cirkulationsplatsen (Korsningen E18 ramp S/Välsviksleden) kommer vara tillräckligt hög med ett fullt utbyggt område om den utformas enligt figuren nedan, det vill säga med

- dubbla körfält in i cirkulationen från varje ben,
- fri höger från södra avfartsrampen,
- breddad avfartsramp (södra) samt
- dubbelfilighet för trafik från öst till väst och trafik från syd till norr.

### Planförslag

Infart och utfart anordnas i norr via den nya vägen mot öster. I syd planeras en in- och utfart till fastigheten från Banvaktarvägen och ytterligare en in- och utfart i söder medges. Utfartsförbud finns längs planområdets västra sida, från utfarten i norr till infarten i syd (- o - o - o -). För att möjliggöra gång- och cykelvägen anläggs en del av planområdet, åt väster för gatuområde (**GATA**). För att möjliggöra gång- och cykelvägens koppling med den intilliggande gång- och cykelvägen i söder planläggs även ett stycke mark för gata (**GATA**).

Föreslagen utbyggnad för handel och idrott innebär att trafiken till området kommer att öka. I trafikutredningen som beaktar hela FÖP:ens trafikbelastning, studeras påverkan av utbyggnad i området.

### Parkering

Karlstads kommuns parkeringsnorm ska följas inom området. Enligt den nu gällande normen (KS, 2016-12-13), ligger planområdet inom zon 3. En uppdatering av parkeringsnormen håller på att ske under 2020 som kommer att träda i kraft inom kort. För handel och idrott är det ingen skillnad mellan den nya och gamla parkeringsnormen. Kommunens parkeringsnorm för handel av typen sällanköpshandel anger för området spannet 10 - 25 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoyta, vilket skulle innebära ca 165 cykelparkeringsplatser, men med föreslagen markanvändning kan en särskild bedömning göras i bygglovskedet för att analysera det faktiska behovet av cykelparkering

Kommunens parkeringsnorm för bilar anger 25-35 bilparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoyta. För den norra byggnaden i området innebär det ett spann på 300-420 p-platser för bil och för den södra

ett spann på 25-30 p-platser. Exploatören har angett ett behov av 350 p-platser i den norra delen samt 30 p-platser för bil i den södra, vilket stämmer väl överens med normen. En annan viktig fråga att ta hänsyn till är antalet kunder och den besökstid de nyttjar p-platserna. 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

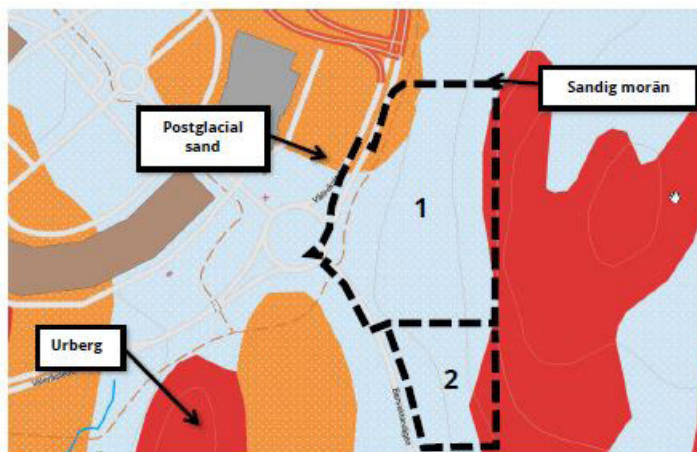
Parkeringsplatser och cykelparkeringsplatser kommer att anordnas på den egna fastigheten. Enligt skissförslag ryms 350 i norr respektive 30 bilar i söder, vilket uppfyller normen. Tillgängligheten för/till cykel-, gång-, och kollektivtrafik ska prioriteras varför exploatören/bolaget inom markområdet ska prioritera platser och placeringar för cykelparkeringar före bilparkering. Det ska anordnas cykelparkering enligt kommunens parkeringsnorm. Minst hälften av cykelparkeringsplatser ska vara väderskyddade och bör placeras i nära anslutning till entrén/erna. Bilparkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och arbetslokaler.

### Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Enligt kommunens jordartskarta består området av sandig morän och berg. Området har bra grundläggningsförhållanden. Med tanke på den höga höjden av berget som kommer behöva tas ner/bort genom schaktning uppstår en del bergstekniska frågor som behöver lösas. För detta har en bergsteknisk utredning beställts som kommer bli klar efter sommaren.

Bergsskärningen kommer ta en del av ytan. Det kommer tränga fram vatten som måste omhändertas. Detta kan påverka plangränsen. Risker för fallande block behöver beaktas.

Grundläggningen kommer troligtvis ske med en platta direkt på berget.



*Bild över geologin i området, hämtad från Dagnattenutredning (Dämningsverket AB, 2020-09-19)*

### Berg - Bergsteknik

En PM över berg har tagits fram i syfte att säkerställa bergets förmåga inom planområdet. De föreslagna byggnaderna i området kräver en plan yta. En förutsättning för etablering av mer handel i området är att marken förbereds genom schakt och fyll. Då marken är blockrik med omfattande partier med ytnära berg och berg i dagen kommer bergsschakt bli aktuellt. Bergschakten medför att en hög bergsslänt kommer att stå kvar efter arbetets slutförande.

Den generella bedömningen för den blivande skärningen är att bergmassan uppvisar en god yt- och storstabilitet och det bedöms inte som att några mer omfattande stabilitetsproblem, utöver lokal

instabila block, bör uppstå efter bergschakten. Dock kan det komma att krävas selektiv bultning av instabila block.

Ytavtäckningen ska utföras så att bergsytan blir helt fri från jord och lösa stenar. Salvorna ska inför loss hållning täckas av tyngdtäckning kompletterat med splitterskydd (tung geotextil) för att säkerställa att stenkast inte slår ut. För förstärkning, krönförstärkning, bultning av område och mera tillvägagångssätt och detaljer i arbetet, hänvisas till PM om Berg.

### **Planförslag**

Innehållet i framtaget PM om Berg bör följas i den kommande exploateringen av området. Innan sprängningsarbeten påbörjas ska en detaljerad riskanalys för sprängning tas fram.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och spillvatten**

Föreslaget planområde ligger idag utanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Kommunen avser att utöka verksamhetsområdet för VA till att även omfatta detta planområde. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Banvaktarvägen som planområdet kan anslutas till.

Beträffande VA-nätet i Välsviken så är det utbyggt med serviser i området som nu är aktuellt för exploatering. Det finns tre VA-serviser utbyggda till exploateringsområdet. Vattenförsörjning är också god med både kapacitet och tryck, exploateringen ligger på gränsen mellan två tryckzoner. Eventuell sprinkleranläggning måste dock försörjas via eget magasin. Spillvattenavledning från fastigheten är ej heller något kapacitetsproblem. Ur energisynpunkt så skulle det vara tacksamt att ansluta till den mellersta eller norra spillvattenservisen. Den södra servisen avleds till en pumpstation vid järnvägen och då måste spillvattnet pumpas en extra gång.

#### **Dagvatten**

I Banvaktarvägen finns en dagvattenledning. Nedströms denna ledning finns begränsad kapacitet i befintliga diken att avleda dagvatten från planområdet. Allt dagvatten ska fördröjas så flödet är lika innan och efter exploatering.

I samband med framtagningen av FÖP Välsviken togs en översiktlig dagvattenutredning fram. I samband med nu aktuell detaljplan har en dagvattenutredning för Välsviken 2:1 och 2:2 tagits fram (Dagvattenutredning samt Skyfallsmodellering, Dämningsverket AB, 2021-01-11). Dagvattenutredningen ger ett förslag till dagvattenhantering inom planområdet. Det finns goda möjligheter att både fördröja och rena dagvatten inom planområdet inom ramarna för MKN och att recipienten inte ska påverkas av exploateringen.

#### *Dagvattenhantering på kommunal mark*

I kommunens egna framtagna PM om dagvatten, beskrivs hur omhändertagandet av dagvatten kan ske på allmän mark. Ett dagvattenmagasin föreslås att anläggas i samband med område I (se bild, på sid 21), i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Välsviken (FÖP Välsviken).

Ett nytt dagvattenmagasin föreslås också anläggas i anslutning till område H. Detta innebär att magasin ”i” endast kommer att fördröja flöden från område I, till skillnad från förslaget i FÖP Välsviken. Fördelen med att anlägga ett magasin i anslutning till område H är att anläggning av en ny ledning under E 18 kan undvikas samt att magasin ”i” inte kräver lika stor volym.



*Schematisk bild över hur dagvattenhanteringen kan komma att se ut i området kring Välsviken. De olika områdena i bilden representerar flödesstråk för dagvattenflödet för olika delar i Välsviken. Bilden är tagen från FÖP Välsviken.*

## Planförslag

Dagvattenflödet ska fördröjas lokalt inom markområdet genom utjämning i damm eller fördröjningsmagasin innan det får släppas ut i det allmänna dagvattensystemet varvid 30-årsregn är dimensionerande. Dagvatten får inte släppas ut på angränsande gatu- eller naturmark. När det gäller dagvattnet så har kommunen krav på både fördröjning och rening inom fastighet i enlighet med vad som anges i FÖP Välsviken. Dagvatten från parkeringsytor ska ges möjlighet att avskilja fasta partiklar och någon form av oljefälla. FÖP Välsviken har hög ambition om att bibehålla flödena i diken och bäckar inom Välsviken innan vattnet når Välsvikstjärnet/Vänern så krav på fördröjning av dagvatten inom fastigheten kommer kommunen att ställa på exploitören. Som exempel kan man anlägga öppna dammar eller underjordiska magasin för fördröjning och rening.

Erforderlig effektiv magasinvolym som måste tillskapas inom kvartersmark uppgår till  $105 \text{ m}^3 / 10\,000 \text{ m}^2$  hårdgjord yta ( $n_p$ ). Volymen är framräknad med utgångspunkt från 50 % fördröjning (oförändrat flöde) vid ett 30-års regn, 10 minuter och klimatkraft 1,25. Som hårdgjord yta räknas takytor, asfalt, betongplattor etcetera. Resterande flöde kommer att fördröjas i kommunens damm, lika stor volym kommer fördröjas där, det vill säga 50 %.

Hustak kan ha lösning för att begränsa vattenflödet. Det kan till exempel beklädas med sedumtak. Dessutom tillför sedumtak både estetiska och miljömässiga fördelar.

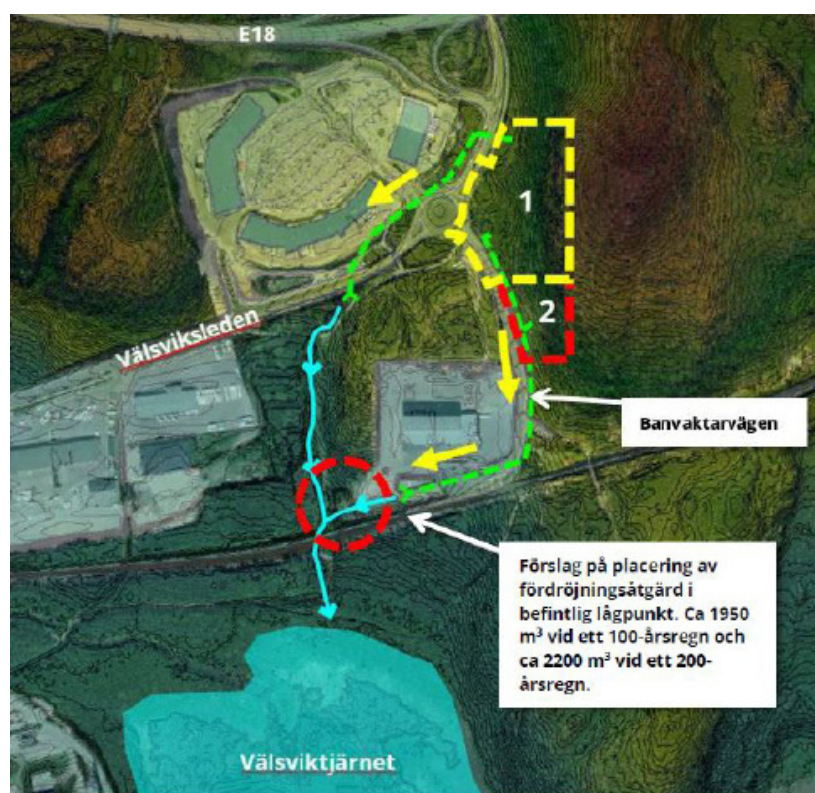
Området kan få problem med så kallade instängda områden. Med den tänkta bergskanten på 14 meter i höjdskillnader i kombination att större delen av den skogsbeklädda ytan idag kommer att hårdgöras samt att den planerade byggnaden kommer uppta en väldigt stor del av området och "ligger som en kloss" uppstår instängda områden. Vid ett så kallat skyfall måste detta skyfallsvatten avledas.

För att omhänderta skyfallsvattnet nedanför bergskanten planeras ett dike, som säkras upp med

planbestämmelsen att det ska finnas ett avskärande dike från berg och naturmark (**n<sub>1</sub>**) intill bergsbranten, för omhändertagande av dagvatten.

### Skyfall

För att hantera skyfall som ej ryms inom ledningar och diken måste andra lösningar tas fram, där vattnet kan rinna ut. På grund av den nya exploateringen kommer det ske en viss omledning av skyfallsflöden från planområdet. I nuläget fungerar Välsviksleden som ett skyfallsstråk för Välsvikens handelsområde samt för Kronoparken. Detta stråk, samt intilliggande mark vid planområdet, bör höjdsättas så att stråket kvarstår efter exploatering av planområdet. Skyfall från planområdet kommer däremot inte kunna ledas in på Välsviksleden. Enligt Dagvattenutredningens PM om Skyfallsmodellering (2021-01-11) kommer flödet från 2/3 av planområdets skyfall att ledas söderut på Banvaktarvägen. Resterande 1/3 leds norrut. Se bilden nedan, där de gula respektive blå pilarna visar hur skyfallet kan rinna.



*Bild hämtad från Dämningsverkets Dagvattenutredning samt PM Skyfallsmodellering (2021-01-21). Bilden visar bland annat hur skyfallet rinner i området, genom gula pilar. 2/3 av skyfallsvattnet förväntas ledas söderut, och resterande 1/3 åt öster och därefter följer vattnet de blå pilarna mot söder.*

För att skydda fastigheter längs med Banvaktarvägen, som bland annat LAGRET 1, vid händelse av skyfall, kan Banvaktarvägen nyttjas som skyfallsstråk genom höjdsättning av kantsten längs med vägen. För att skydda GC-porten vid järnvägsvallen mot skador vid skyfall kan, som exempel, ett L-stöd placeras i kurvan, längst ner på Banvaktarvägen. Detta för att styra bort flödet från järnvägen och mot ett skogsområde strax norr om banvallen, öster om var Välsviksbäcken korsar järnvägen. I dagsläget finns en torrdamm samt en sänka vid järnvägsbanken precis öster om Trafikverkets tre 1200 mm-trummor (intill den röda ringen, i bilden ovan). Denna sänka föreslås modifieras något för att bättre kunna fördröja det ökade flödet på markytan vid ett 100- eller ett 200-årsregn, se bilden. Väster om sänkan finns en vall som separerar sänkan och bäckfåran samt Trafikverkets trummor. Genom denna vall finns en trumma med dimension 600 mm som redan i dagsläget agerar som strypning.

För att genomföra föreslagen exploateringen utan risk för att flödet ökar till Trafikverkets trummor vid återkomsttider upp till 200 år, krävs en lösning så som Dämningsverket föreslår. Åtgärd för att lösa detta består av tre delar;

- A) Strypning samt modifierad bräddningslösning.
- B) L-stöd utmed Banvaktarvägen och/eller höjdsättning.
- C) Kantsten eller annan enkel barriärlösning för att förhindra att vatten avleds in på Lagret 10. Alternativt utökad kapacitet i diket vid vägens släntfot.

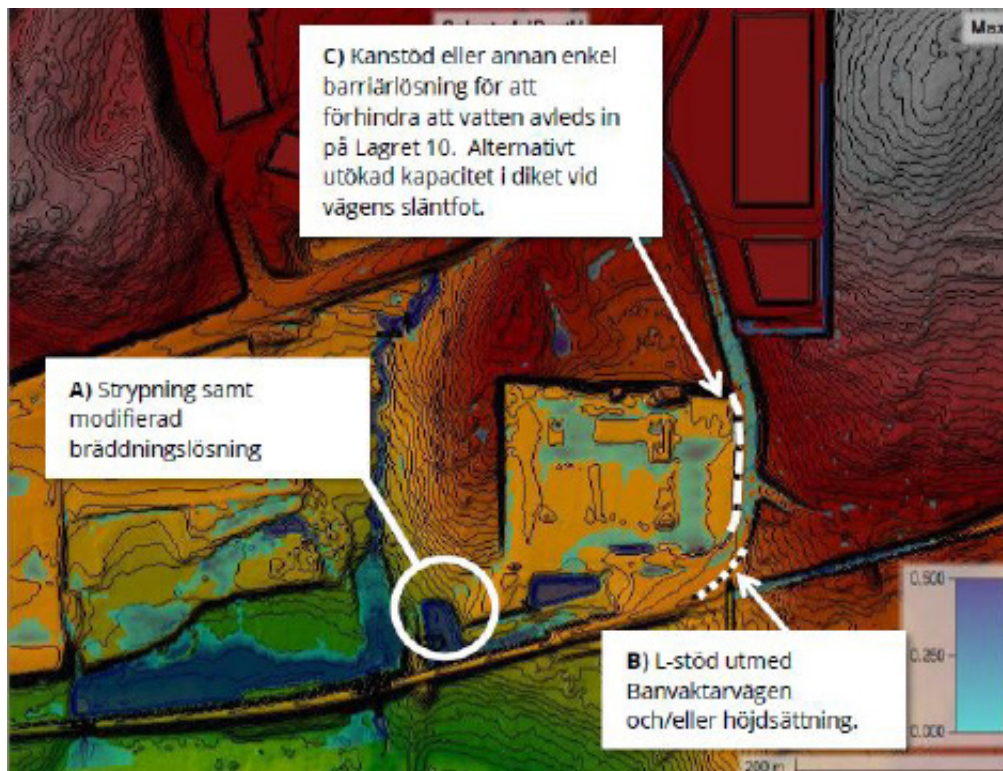


Bild som visar förslag på skyfallsåtgärder, hämtad från Dämningsverkets Dagvattenutredning samt PM Skyfallsmodellering (2021-01-21).

Läs mer specifikt om skyfallsåtgärden under stycke 6.3 *Föreslagna Skyfallsåtgärder* i PM Skyfallsmodellering tillhörande dagvattenutredningen.

I övrigt hänvisas läsaren till hela Dagvattenutredning samt PM skyfallsmodellering (Dämningsverket AB, 2021-01-11).

### Planförslag

Marken ska höjdsättas så att dagvatten från ett 100-årsregn kan ytvledas fritt på marken mot en punkt i planområdets gräns där det får rinna ut.

För att genomföra föreslagen exploateringen utan risk för att flödet ökar till Trafikverkets trummor vid återkomsttider upp till 200 år, krävs en lösning som Dämningsverket föreslår alternativt annan bättre/likvärdig lösning.

### Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,1 meter över gatans nivå utan-

för 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.

#### **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 meter breda och vändplaner ska ha en radie på 9 meter.

#### **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.

#### **Planförslag**

Hustak kan med fördel förses med elpaneler.

#### **El och uppvärmning**

Planområdet ingår i Karlstads Elnäts koncessionsområde. Ledningar för fjärrvärme samt el och stadsnät finns i intilliggande områden, längs Välsviksleden och Banvaktarvägen. För planområdet går det att ansluta till dessa.

#### **Planförslag**

En transformatorstation planläggs i den norra delen av planområdet, **(E)**.

#### **Tele**

Teleledningarna finns i befintligt gång- och cykelstråk som går att ansluta till planområdet.

### **Störningar, hälsa och säkerhet**

#### **Översvämning**

Planområdet ligger idag mellan +64 och +76 meter över havet (RH 2000). Vägarna i planområdet planeras ligga på mellan +66 och + 67 meter. Välsviksleden har en höjd på +65 meter och Banvaktarvägen likaså. Planområdet är inte utsatt för översvänningsrisk enligt de riktlinjer som finns i kommunens översvänningsprogram.

#### **Trafikbuller**

Området är utsatt för buller från E 18 och Välsviksleden och i viss mån även från Banvaktarvägen. Värmlandsbanan ligger på ett avstånd av ca 200 meter, mätt från planområdets sydligaste del. Då det inte är bostadsplanering som planeras i området ställs inga krav på utomhusmiljön.

#### **Luftkvalitet**

Planområdet ligger längs med Välsviksleden och Banvaktarvägen åt väster. Åt öster och söder består marken av skog. Även området direkt norr om området består av skog idag men planeras inom kort att bli ett verksamhetsområde och en väg, i öst-västlig riktning, från den nya cirkulationsplatsen och mot öster planeras. Planområdet har ett relativt fritt läge där området utsätts som mest för trafik på "framsidan" av byggnaden. "Baksidan" av byggnaden är något mer instängd men skyddas samtidigt av byggnaden och i kombination med skog och natur precis intill, bör det inte vara något problem med instängd luft.

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas till följd av planförslaget.

### **Markföroreningar**

Marken har inte varit bebyggt tidigare. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Enda risken är befintliga fyllnadsmassor.

### **Risker - transportleder för farligt gods**

E 18 och Välsviksleden är transportleder för farligt gods. E 18 ligger på 200 meters avstånd. Välsviksleden ligger som närmast ca 50 meter från föreslagen byggnad. Enligt kommunens översiktsplan bör det direkta närområdet till leden vara bebyggelsefritt 0-30 meter. Allmän platsmark bör begränsas så att få personer befinner sig i området. Enligt kommunens översiktsplan kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser vid ett avstånd på 70 meter från transportleden för farligt gods. Undantag är sådan markanvändning som omfattar många eller utsatta personer.

### **Risker - närhet till bensinstation**

Norr om planområdet planeras för en bensinstation, ca 100 meter från handelsbyggnaden. Enligt Boverkets *Bättre plats för arbete* bör ett avstånd på 100 meter mellan bensinstation och bostäder upprätthållas. För aktuell plan gäller dock handel och idrott som inte är lika känsliga. Avståndet bedöms som tryggsäker. I planarbetet med *detaljplanen för del av Välsviken vid Universitetsmotet* (som pågår 2020) tas frågan upp och i detta planarbete förutsätts att bensinstationen utformas på ett säkert och riskfritt sätt.

### **Risker - vid bergschakt och sprängning**

Följande risker har identifierats för planområdet vid bergschakt, enligt framtagna PM om Berg.

- Välsviksleden löper väster om den planerade bergschakten. Risk finns för stenkast ut på vägbanan. Detta innebär att trafik tillfälligt behöver stoppas på Välsviksleden i samband med varje sprängning.
- Befintliga ledningar: Närbelägna ledningar kan skadas och sprängningen ska ta hänsyn till detta.
- Byggnader inom närområdet: Risker för skador alstrade av sprängningsinducerande vibrationer kan uppkomma och sprängningen ska ta hänsyn till detta.

### **Planförslag**

Innan sprängningsarbeten påbörjas ska en detaljerad riskanalys tas fram som belyser vibrationer och stöt - riktvärden för sprängningsreducerade vibrationer, enligt Svensk Standard SS. I riskanalysen ingår även att föreslå lämpliga kontrollåtgärder, exempelvis besiktning av byggnader och vibrationsmätning.

Sprängningsarbeten ska utföras så att omgivande byggnader, anläggningar, installationer och utrustningar inte skadas av vibrationer, luftstötsvågor eller stenkast. Alla i entreprenaden ingående arbeten skall bedrivas enligt gällande lagar, föreskrifter och anvisningar. Detaljerad sprängjournal skall föras över alla sprängsalvor, och eventuella överskridanden av krav satta i riskanalysen ska omedelbart åtgärdas.

När sprängningen är slutförd ska hela bergsskärningen skrotas för att få bort löst material. Stor vikt ska läggas på att avlägsna allt löst material ovanför slänten, minimum 3 meter bakom släntrönet. För detta ska skrotsyn göras av bergsakkunnig. Bergsakkunnig ska också anvisa nödvändig förstärkning (bult och nät) för den långsiktiga säkringen av berget i skärningen.

## 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.

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning för genomförande

|                                     |                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadsbyggnadsförvaltningen          | Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta                                                                                 |
| Lantmäterimyndigheten               | Fastighetsbildning.                                                                                                                                     |
| Teknik- och fastighetsförvaltningen | Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten, upprätta markupplåtelseavtal samt projekterar och bygger de allmänna anläggningarna. |
| Miljöförvaltningen                  | Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.                                                                        |
| Exploatör                           | Exploatering inom kvartersmark                                                                                                                          |

#### Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen.

Markanvisningsavtal är upprättat mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och exploatör avseende handel och kontor i syfte att reglera parternas åtagande och skyldigheter inför kommande markupplåtelse.

Ett genomförandavtal ska tecknas mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och exploatör.

Avtal mellan Trafikverket och Karlstads kommun om medfinansiering - samverkansavtal - Bevakningsuppdrag Universitetsmotet, E18 Karlstads kommun, Värmlands län, ska vara undertecknat vid 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 plats inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen medför behov av ny fastighetsbildning.

#### Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns inga ledningsrätter eller servitut idag inom planområdet.

## **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 bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

## **Tekniska åtgärder**

### **Uppvärmning**

Fjärrvärmeledning finns intill/framdragen till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna.

### **VSD- ledningar**

VSD- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar anslutning till dessa ledningar.

### **Dagvatten**

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen och rening av dagvatten. Exploatören ska fördröja dagvattenflödet lokalt inom markområdet genom utjämning i damm eller fördröjningsmagasin innan det får släppas ut i det allmänna dagvattensystemet varvid 30-årsregn är dimensionerande. Dagvatten får inte släppas ut på angränsande gatu-, natur-, eller parkmark. Marken ska höjdsättas så att dagvatten från ett 100-årsregn kan ytvledas fritt på marken.

Hustaket kan ha lösning för att begränsa vattenflödet. Det kan till exempel beklädas med sedumtak. Dessutom tillför sedumtak både estetiska och miljömässiga fördelar.

### **Skyfall**

Skyfallsstråk längsmed Banvaktarvägen, samt intilliggande mark vid planområdet, bör höjdsättas så att stråket kvarstår efter exploatering av planområdet. Teknik- och fastighetsförvaltningen kommer ansvara för detta och exploatören kommer vara med och delfinansiera det hela. I genomförandeavtalet mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och exploatören ska det skrivas in att skyfallsåtgärder skall genomföras enligt Dämningsverkets förslag.

### **Allmän plats och allmänna anläggningar**

Teknik- och fastighetsförvaltningen ska bygga ut erforderliga allmänna anläggningar fram/i anslutning till markområdet. Kommunen kommer att projektera och anlägga de allmänna anläggningarna i enlighet med kommunens standard/detaljplan och i samverkan med bolaget.

### **Parkering**

Det parkeringsbehov planens genomförande ger upphov till löses inom den egna fastigheten. Exploatören ansvarar och bekostar cykel- och bilparkering.

### **Staket**

Exploatören ansvarar och bekostar uppsättning av staket som skydd mot stora höjdskillnader. Staket ska stå på exploatörens mark /inom planområdet.

**Dike**

Det avskärande diket (**n<sub>1</sub>**) inom handelstomten ansvarar och bekostas av exploatören.

**Invasiva arter**

Blomsterlupin ska avlägsnas från planområdet. Jorden med lupinerna kan grävas upp och med fördel läggas under de ytor som ska asfalteras inom området. Explotören ansvarar och bekostar för detta.

**Markföroreningar**

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

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

**Kulturmiljö**

Stridsvärnen ska dokumenteras i området innan de tas bort. Explotören ansvarar och bekostar för detta.

# KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

## Miljökonsekvenser

### *Miljö kvalitetsnormer*

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormen 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.

Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

### *Stadsbild och natur*

Området ligger i kuperad skogsterräng i blickfånget från E 18, Välsvikens handelsområde, Välsviksleden och Banvaktarvägen. Med den kommande exploateringen av området kommer stadsbilden att påverkas. Skog kommer tas ner och berg kommer att sprängas och schaktas bort. Värdefull natur i blockbranten, motsvarande klass 2 i en naturvärdesinventering enligt svensk standard, kommer att försvinna i och med att området exploateras. Det kommer istället att bli en plan och öppen yta för ett handelsvaruhus, idrottsverksamhet och parkering. Intelligande vägnät kommer bindas ihop med området och allt kommer ligga väl synligt. Med tanken på den kuperade naturen där vägar kommer byggas kommer stora släntningar att göras vilket kommer få konsekvenser även för landskapsbilden.

### *Pylon*

Entrén till Karlstad österifrån, då man färdas på E 18, har länge präglats av en tämligen grön ridå. Detta har förändrats bland annat i och med början av utbyggnaden av Välsvikens handelsområde. I takt med att allt fler butiker slagit sig ner i området har fler och fler skyltar, vimplar och flaggstänger kommit upp, främst på husbyggnader och ljusstolpar och liknande. I den första detaljplanen för handel som togs fram i Välsviken (detaljplan för Handelsområdet i Välsvikens, SBN 2005) finns inget planstöd för skyltar, ändå har det kommit upp. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att skyltning till handelsområdet Välsviken bör ske samlat på en plats. Ett samarbete kring det uppmanas också. Inom planområdet ges dock möjlighet till mer lokal skyltning i form av en hög skylt i planområdets norra hörn.

Med ”Karlstadsögon” är den tänkta skylten ovanligt hög. Platsen där skylten planeras ligger tämligen högt i landskapet, på markhöjd av ca + 65 meter. Strax nordost om planområdet klättrar berget upp till en högsta höjd på +80 meter. Nere vid Värmlandsbanan ligger marknivån nere vid på +55 meter. För att få en känsla av hur en 35 meter hög skylt kommer att se ut i ett rätt kuperat område har stadsbyggnadsförvaltningen låtit ta fram fotomontage över området. Från olika väderstreck och strategiska platser har fotomontagen gjorts. Både på långt håll och lite närmre håll. Det kan konstateras att det kan behövas en mycket hög skylt för att kunna synas från E 18 åt öster. Skylten syns exempelvis inte från Alsterdalen eller Alsters herrgård. Det är inte förrän man nästan är framme vid handelsområdet som pylonen kommer att synas. Åt ett helt annat vädersträck, i syd från Tynäsudden på Hammarö syns dock skylten väldigt tydligt. Med tanke på att man där befinner sig vid vattennivå och det inte finns något som stör eller skymmer på vattnet så syns skylten väl från Hammarö. Omgivningspåverkan från Vänern blir stor. Det finns inte heller någon möjlighet att nå handelsområdet från detta håll utan här blir den bara ett störande inslag.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser negativt på att skylten får en stor spridning långt utanför den zon som kan vara acceptabelt att sprida budskapet (reklam för enskild aktör) i detta läge. Alltså främst från långa avstånd. Hade det stått Välsvikens handelsområde så hade det varit mer acceptabelt.

Skylten kommer troligtvis bli belyst och kommer därför att vara än mer framträdande kvällstid vilket är negativt för stadsbilden.

Likaså syns skylten tydligt från Sommargatan i norr, i höjd med Klarinettvägen, i backen mellan Universitetet på Kronoparken och handelsområdet Välsviken. Från E 18 från öst respektive väst blir konsekvenserna inte lika stora. Ju närmre handelsområdet man kommer desto mer enorm ser skylten ut.

### **Natur**

Planens genomförande innebära att ca 4,5 hektar skog tas i anspråk för handel. Föreslagen exploatering innebär ett stort ingrepp i befintlig naturmark. Naturmarken inom området används idag för skogsbruk. Området har fram tills nyligen inte varit känt för att hysa några högre naturvärden. I samband med den artinventeringen som utfördes under sommaren 2020 har det framkommit att blockbranten i områdets östra del (i nord-sydlig del) består av äldre hällmarkstallskog med höga naturvärden som bedöms motsvara klass 2 i en naturvärdesinventering enligt svensk standard. Naturen i området används inte i någon större mån för rekreation. Det mesta av naturmarken kommer ianspråktagas för exploateringen. Några naturremsor sparas, bland annat intill gång- och cykelbanan och intill bergsbranten, åt öster.

Planen tar ianspråk mark som har betydelse för spridning för reliktböck, barrskogsmesar och vildbin. I nuläget finns spridningsmöjligheter kvar, åt norr, söder och öster om planområdet. Det kan bli viktigt i kommande planering att lämna gröna stråk som kan fungera som gröna korridorer.

### **Dagvatten**

Marken i området kommer till stor del att hårdgöras med asfaltsytor, stora hustak och vägnät för olika transporter. Infiltrationsytor kommer minska och avrinningen att öka i området. Med bortsprängning av berg påverkas även vattenavrinningen. Detta kommer ställa krav för området att upprätthålla ytor för dagvatten såsom diken och ytor för egen fördröjning och rening av dagvattnet inom fastigheten innan det når Välsvikstjärnet och slutligen når Vänern som är recipient.

### **Skyfall**

Med föreslagen markhantering och markanvändning kommer området bidra med ökade mängder skyfall för planområdet och i intilliggande områden.

### **Berg**

Den schaktning och sprängning av berget i området kommer vara irreversibel.

### **Risker - bergsbrant**

Den skarpa bergskanten som följer av den sprängning som föreslås i området kan innebära risker för både människor, djur och egendom, med tanke på nedfallande stenar och den brant som uppstår. För att hindra från olyckor kommer ett staket att sättas upp.

### **Kulturmiljö**

Inom området kommer ett antal kulturhistoriskt intressanta stridsvärn att beröras på så sätt att de kommer tas bort. Dessa ligger mitt i det område som föreslås för byggvaruhuset. Om några av dessa stridsvärn kan tillvaratas, och eventuellt bevaras och finnas kvar i en avdelning inom bygg-

varuhuset som kan förklara och visa hur en stridsvärnsgrop från beredskapstiden fungerade skulle detta vara positivt. Om inga stridsvärn går att bevara blir det en negativ konsekvens för området och en historisk skansmiljö går förlorad som även är irreversibel.

### **Trafik**

Området frambringar ingen trafik idag, vilket det kommer förändras då området planläggs och förses med nya vägar för biltrafik, busshållplatser och gång- och cykelväg. Ett byggvaruhus kommer generera mer trafik till området. Idrottsverksamhet kan även komma att alstra en del trafik.

### **Risker - farligt gods**

Välsviksleden är utpekad som en farligt godsled. För planområdet innebär detta en liten risk då byggnaden ligger något närmare leden än vad allmänna riktlinjer säger.

## **Sociala konsekvenser**

### **Tillgänglighet**

Planområdet har fram tills nu använts för skogsbruk. Området ligger i det framväxande östra externa handelsområdet, utanför Karlstads centrum. Området i stort är tänkt att bli integrerat med bostäder åt öster och handel och kontor, åt både norr och söder (enligt FÖP Vålsviken). Till området kommer idag besökare främst med bil. Med tanke på den inriktning som det befintliga handelsområdet haft från början, inom sällanköp för hus, hem och trädgård så är det inte så konstigt. Till området går det även att ta sig med buss och tåg samt gång- och cykelbana. I den aktuella detaljplanen är tillgängligheten för gång- och cykelbana god och kollektivtrafiken kommer förbättras med de nya busshållplatserna som föreslås. Karlstadstråket kommer trafikera i området, vilket är bra för området, det indikerar att här är ett område som kommunen satsar på och har en framtid. Vid byggande av bostäder i området intill framöver, kommer fler människor att vilja kunna cykla, gå och idka friluftsliv i området. Detta kommer öka trycket ytterligare på god tillgänglighet för såväl kollektivtrafik som för gång- och cykelbanor. Med fler människor som vistas i området kvällstid ökar upplevelsen av trygghet.

### **Trygghet**

Planområdet ligger längs med Välsviksleden med en separat gång- och cykelväg intill. Välsviksleden är tämligen trafikerad och är en led för farligt gods. Idag rör sig mesta delen av besökare med bil i området. Det är ett externt handelscentrum med verksamheter som främst har öppet dagtid och består av en del industrier som har mer flexibla arbetstider. Då området saknar bostäder, befolkas inte området under hela dygnet och kvällstid kan det kännas rätt otryggt att gå på gång- och cykelbanan längs Välsviksleden. För att ta sig till handelsområdet, på den västra sidan av Välsviksleden, finns en planskild undergång för gång och cykeltrafik att nyttja, som känns trygg. Kommer man exempelvis med bussen i framtiden, stannar den till längs Banvaktarvägen, inte långt från gång- och cykelbanan till Vålsvikens handelsområde. Med mer handel och idrott kommer antalet besökare till området att öka. Med idrottsverksamhet i området ges möjlighet att området även kommer att besökas kvällstid, vilket är positivt för tryggheten i området.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Kommunens ekonomi**

Kommunen kommer upplåta den planlagda marken med tomträtt vilket innebär en intäkt för kommunen. Kommunen kommer vara med och bekosta utformningen och byggandet av busshållplatser i området som kommer kosta kommunen en del.

### **Effektiv markanvändning**

Planens genomförande innebär att ca 4,5 hektar skog kommer tas ner. Större delen av området består av skog som använts för skogsbruk. Ett nyligen inventerat skogsområde, en blockbrant i områdets östra del (i nord-sydlig del) visar sig bestå av äldre hållmarkstallskog med höga naturvärden som bedömts motsvara klass 2 i en naturvärdesinventering enligt svensk standard.

Planens genomförande innebär även behov av bergsprängning och schaktning av området. Den fina blockbranten kommer troligtvis helt att försvinna lika så de kulturhistoriskt intressanta stridsvärnen från beredskapstiden.

Planområdet ligger dock intill Välsvikens befintliga handelsområdet och intill E 18 och Värmlandsbanan, ett perfekt strategiskt läge för handel. Välsviken utgör även en av kommunens tre viktiga handelsnoder som pekats ut för som viktiga för Karlstads fortsatta utveckling. Handelsnodens utveckling är av betydelse för kommunens möjlighet till tillväxt och samhällsutveckling.

Delvis kan befintlig infrastruktur gå att nyttja för det nya planområdet, vilket är bra för kommunens ekonomi som därmed kan räkna hem tidigare investeringar gjorda i området, såsom i bland annat infrastruktur.

### **Påverkan på handel**

Detaljplaneområdet ligger i en av Karlstads tre handelsnoder i närheten till E 18 och dagens befintliga handelsområde i Välsviken. Området håller på att byggas ut enligt översiktliga planer för området (både ÖP och FÖP) och den nu aktuella bygghandelsplanen stämmer in med tidigare planering.

Utbyggnaden av bygghandeln kan få positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen och företag. Utbyggnad av handelsområdet kan även få positiva effekter på sysselsättningen eftersom planen innebär att ytterligare arbetstillfällen skapas i Välsviken. Detta medför i sin tur förutsättningar för fler människor att flytta hit och bidra till en ökad befolkning, vilket gynnar Karlstads tillväxt.

I samband med planuppdrag för detaljplan för Bergvik 1:37 m fl (pågående planarbetet) togs en handelsutredning fram (Handelsutredning, WSP 2017). Handelsutredningens syfte är att utreda konsekvenserna för Karlstads stadskärna vid utbyggnad av externhandel i Karlstads kommun. I utredningen står att en levande centrumhandel värnas av flera skäl - stadens identitet, attraktivitet, tillgänglighet för gående och cyklister etcetera. En fortsatt utveckling av handeln inom Karlstads tätort är önskvärd både vad gäller externhandel och centrumhandel för att Karlstad ska fortsätta fungera som en attraktiv handelsort. Externt finns stor potential att öka sällanköpshandeln inom framför allt kategorin bygg men även skrymmande volymhandel inom hem och fritid, medan centrumhandel har en utvecklingspotential inom livsmedel, beklädnad samt ej skrymmande hem och fritidsvaror. (Enligt Handelsutredning - Konsekvenser för Karlstads stadskärna vid utbyggd externhandel i Karlstads kommun, WSP juni 2017).

Att stärka Karlstad som handelsstad totalt sett är det framförallt viktigt att aktörer som inte redan finns i kommunen etablerar verksamheter här. Önskvärt är också att aktörer som inte konkurrerar med centrumhandel med anledningen varutyp etablerar sig externt. Förutsatt att rätt aktör etablerar sig i området bedöms detaljplanen inte kunna innebära allvarliga negativa konsekvenser för stadskärnan. För aktuell detaljplan i Välsviken bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att den tilltänkta byggvaruhandeln kommer få just den konsekvens som nämns ovan i resonemanget. Det är en ny aktör som inte finns i Karlstad idag och den kommer inte att konkurrera med centrumhandeln. Etablering av bygghandel i Välsviken kan dock medföra ökad konkurrens mellan de aktörer som redan finns i bygghandelsbranschen i Karlstad.

### ***Påverkan på handel i andra kommuner***

I handelsutredningen för Välsviken (2015) redovisas att slutsatsen för konsekvensutredningen är att en etablering av volymhandel i Välsviken i första hand och till största del påverkar volymhandeln i övriga Karlstad och livsmedelshandeln i närområdet. Butikerna i övriga Värmland påverkas mer av den allmänna utvecklingen inom handel än av en handelsetablering i Välsviken. Volymhandeln i övriga Värmland påverkas även till viss del av utvecklingen i Eda och Årjäng med de stora handelsetableringar som pågår. Detta kan innebära att besökare från Norge minskar ytterligare (Miljökonsekvensbeskrivning - Fördjupning av översiktsplan för Välsviken, 2019-06-18).

Området ligger strategiskt, i en av Karlstads tre handelsnoder som pekats ut som viktig för fortsatt utveckling. Handelsområdets utveckling är av betydelse för kommunens möjlighet till tillväxt och fortsatt utveckling. Den föreslagna placeringen av handelsplanen innebär en fortsatt utveckling och förstärkning av Välsviken som handelsnod, nu öster om Välsviksleden. I området finns och satsar kommunen på hållbara transporter såsom järnvägshållplatsstoppet vid Välsvikens station, busskommunikationer med planer på bussomstigningshållplatser för mötet mellan regionbussar och Karlstadsbuss samt det planerade snabb-busstråket som kommer ha sin östliga början här. Detta innebär att bra förutsättningar finns för att hållbara transportmedel och området kan bli mer konkurrenskraftigt.



**KARLSTADS KOMMUN**

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,  
054-540 00 00, [stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se](mailto:stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se)