



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR ZAKRISDAL HANDEL

inom Zakrisdal,
Karlstads kommun, Värmlands län



Flygfoto med markerat planområde

PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2020-11-20 (rev 2021-09-23)

Antagen: 2021-11-17

Laga kraft: 2021-12-15

1780K-42-P2021/22

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN/2020:20



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

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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och hölls för denna detaljplan från 3 december 2020 till 8 januari 2021. Förslaget fanns få tillgänglig på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och på Biblioteket.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Granskningstiden för denna detaljplan pågick mellan 21 april - 24 maj 2021. Förslaget fanns då tillgängligt på samma sätt som i samrådet.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs i stadsbyggnadsnämnden den 17 november 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 vann laga kraft den 15 december 2021.

Handläggare:

Emelie Dronsfield, stadsbyggnadsplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Med medarbetare från stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Plandata	4

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan	5
Övriga program och policys	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan	5

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	7
Bebyggelse	7
Markens utformning	8
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	10
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	11
Störningar, hälsa och säkerhet	11

Genomförande

Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Ekonomiska frågor	15
Tekniska åtgärder	15

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	16
Sociala konsekvenser	16
Ekonomiska konsekvenser	16

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

Fastigheten Zakrisdal 1:14 är i dagens läge inte planlagt men nyttjas för handelsverksamhet. Fastigheten är ca 6000 kvm, hårdgjord och har en befintlig byggnad om 2000 kvm i ett plan. I januari 2020 inkom Norra Bergvik AB med ansökan om planläggning för fastigheten Zakrisdal 1:14 för markanvändning handel (inkl. livsmedelshandel). I maj samma år fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Zakrisdal handel.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta nuvarande markanvändning och möjliggöra för handel (**H**), verksamheter (**Z**) och idrottsändamål (**R_I**).

Huvuddrag

Planområdet ca 6500 kvm stort med byggrätt om 2000 kvm för markanvändning handel (inkl. livsmedel), verksamheter samt idrottsändamål (t ex tennis/padelhall). Det innebär bland annat att befintlig markanvändning och nuvarande byggnadsarea bekräftas. Högsta byggnadshöjd är 10 meter.

Planen har särskilt anpassats utifrån tomtens beskaffenhet, dagvattenlösningar och trafik- och säkerhetsfrågor. Ett exploateringsavtal och ett lantmäteriavtal är kopplat till detaljplanen.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta (inkl. illustrationsplan)
- Planbeskrivning

Utredningar

- Riskutredning för cirkulationsplats vid Kartberget, Ramböll 2019

Plandata

Planområdet är beläget inom Zakrisdal, Karlstads tätort östra delar. Planområdet omfattar fastigheten Zakrisdal 1:14 och del av Zakrisdal 1:1 och är ca 6500 ha stort. Planområdet avgränsas i öster av Ullebergsleden och i norr av Zakrisdalsvägen. I söder finns naturmark och i väster en industrifastighet (ej planlagd). Zakrisdal 1:14 är privatägt medan Zakrisdal 1:1 ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekad som område för stadsutveckling och ingår i utbyggnadsområde för Väst kust.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Väst kust (godkänd 2007) utpekad som förtättningsområde och ligger vid anslutningarna till områdena för Norra Zakrisdal (pågående detaljplanarbete) och Katrineberg (pågående planprogramsarbete).

Övriga program och policys

Planområdet ingår i planprogram för Zakrisdals verksamhetsområde (2011) är där utpekad som område för industrimark. I programmet bekräftas (då) befintliga industrifastigheter i norra delen. Den aktuella fastigheten angränsar också till planprogrammets norra entréplats.

Gällande detaljplan

Området är inte detaljplanlagt.

Planområdet angränsar till två pågående planarbeten; Cirkulationsplats vid Gräsdalen samt Zakrisdal norra.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2013-10-23 § 8, att upprätta detaljplan för Zakrisdal 1:14.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samråds med Länsstyrelsen 2020-10-12, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan.

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

Avvägningar mot annan lagstiftning

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

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Området omfattas av riksintresse för turism och friluftsliv (Vänern med öar och strandområden). Det aktuella området bedöms inte ha höga värden för friluftsliv och turism.

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 handel inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart.

Primär recipient för planområdet är Kattfjorden i Vänern. Kattfjorden är skyddad som ett vattenskyddsområde för dricksvattenförsörjning. Kattfjorden har klassats till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Se *Störningar, hälsa och säkerhet*.

Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande arbeten eller en förändrad markanvändning som kan tänkas påverka recipienten Kattfjordens status i vare sig positiv eller negativ riktning.

I Grundviksbäcken, dit områdets dagvatten rinner, har föroreningar (metaller och olja) påträffats i sedimenten. Se *Störningar, hälsa och säkerhet*.

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

Planområdet ligger inom Kattfjordens vattenskyddsområde för ytvattentäkt sekundär och tertiär zon. Planen bedöms inte påverka Kattfjordens status i vare sig positiv eller negativ riktning.

Inom sekundär skyddszon för Kattfjordens vattentäkt är det förbjudet att använda förorenade massor eller massor med okänd miljöstatus vid markutfyllnad/återfyllnad. Förutsatt att vattentäktens föreskrifter följs bör planen inte kunna innebära en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten under byggskedet.

Dagvattenflödet bedöms förbli detsamma eller minskas efter planens genomförande. Primär recipient för planområdet är Kattfjorden i Vänern. Kattfjorden är skyddad som ett vattenskyddsområde för dricksvattenförsörjning.

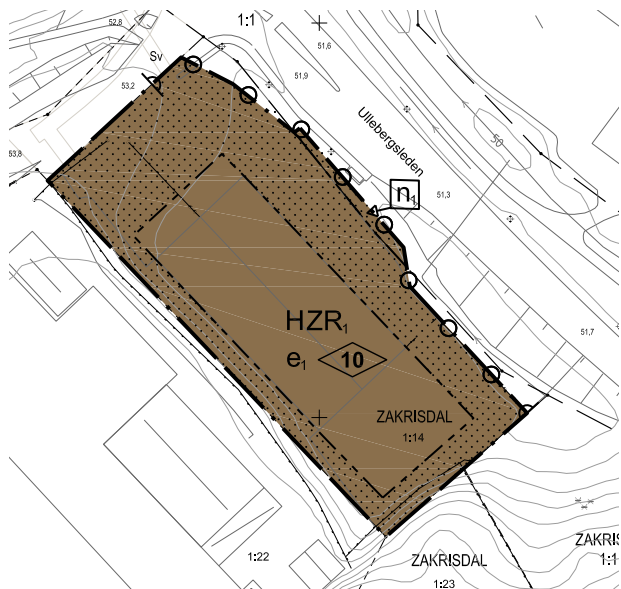
Barnrättslagen - SFS 2018:1197

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

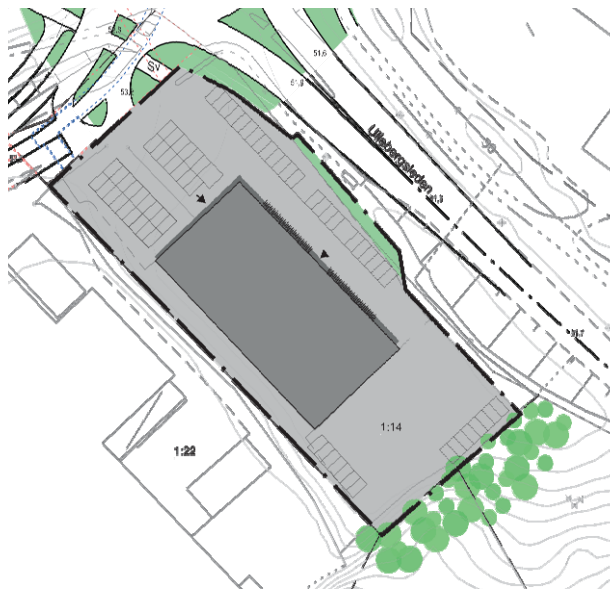
- Alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

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

Vilka konsekvenser planen bedöms innebära ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken Konsekvenser, Sociala konsekvenser.



Urklipp från plankartan



Urklipp från illustrationsplan

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Området är ej planlagt men fastigheten nyttjas idag för handelverksamhet (idag möbelbutik, tidigare bilförsäljning). Hela planområdet är hårdgjort.

Planförslag

Fastigheten planläggs som handel (**H**), verksamheter (**Z**) samt idrott (**R_I**). Markanvändningen innebär till exempel möjligheter till detaljhandel, livsmedelshandel, handel med skrymmande varor, ej störande verksamheter och till exempel en padel- eller tennishall.

Fastighetens nordöstra hörn ingår i detaljplan för *Cirkulationsplats vid Gräsdalen* och planläggs i den planen för trafik, med syfte att möjliggöra för ny cirkulationsplats och förbättrad gång- och cykel-

trafik intill planområdet.

Bebyggelse

Planområdet består idag av en cirka 2000 kvm stor handelsbyggnad i ett plan.

Intill planområdet, väster om, ligger en industrifastighet bebyggd med bland annat verksamhet och lager. I övrigt ligger ingen bebyggelse i områdets direkta närhet.

Planförslag

Planförslaget ger en byggrätt om totalt 2000 kvm byggnadsarea (e_1) med högsta tillåtna byggnadshöjd om 10 meter ($<10>$). Byggnader får placeras inom en byggrättsyta anpassad efter avstånd till Ullebergsleden med farligt gods. Inga byggnader, med undantag för skärmtak för till exempel cyklar och kundvagnar, får uppföras inom prickad mark i plankartan (**prickmark**). Ytan strax nordväst om fastigheten Zakrisdal 1:14 planläggs som kvartersmark men får inte hårdgöras (n_1) men kan exempelvis vara en plats för skylt. Det är viktigt att skylten placeras och utformas på ett sätt så den inte hindrar trafiksäkerheten. Detta prövas i bygglovsskedet.

Markens utformning

Planområdet är flackt, i stort sett helt hårdgjort och består idag av parkering och lastytor. Omgivningen består av trafik, industriverksamhet och naturmark i söder.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett mindre område nordväst om fastigheten Zakrisdal 1:14 inte får hårdgöras (n_1), då denna yta är viktig för områdets dagvattenhantering. Ett krav om att minst 10% av fastighetens yta ska genomföras med genomsläppligt material har också införts (generell bestämmelse). Syftet är att begränsa andelen hårdgjord yta och fördröja delar av dagvattnet innan det når det kommunala nätet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området är kollektivtrafikförsörjt av både Karlstadsbuss och Värmlandstrafik. Hållplatser i direkt anslutning till fastigheten, vid Ullebergsleden, samt 150 meter öster om fastigheten, längs Gräsdalsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Idag saknar området koppling till gång- och cykelvägar. Med ombyggnationen av korsningen strax nordöst om fastigheten planeras området och fastigheten försörjas med gång- och cykelväg. Se detaljplan för *Cirkulation vid Gräsdalen* för mer information.

Planförslag

En gång- och cykelvägskoppling planeras till akutell fastighet, men regleras inte i denna detaljplan. Detaljplanen hindrar inte en utbyggnad av gång- och cykelväg längs Ullebergsleden.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angörs från Zakrisdalsvägen, via Ullebergsleden. Idag saknas vänstersvängfält från Ullebergsleden. I enighet med detaljplan för Cirkulation vid Gräsdalen planeras en cirkulation med koppling till Zakrisdalsvägen, samt en ny koppling till framtida Katrineberg. Cirkulationen innebär

en kapacitetshöjning och bedöms nödvändig för att kunna genomföra stadsutvecklingsprojekten Katrineberg, Östra Zakrisdal och Jakobsberg. Framtida trafikflöden, med utgångspunkt för scenario 2040, beräknas Ullebergsledes ÅDT uppgå till 15 200 f/d. Trafikanalys som ligger till grund till föreslagen cirkulationsplats baseras bland annat på kapacitet för maxtimmen.

I analysen har följande trafikstringstal använts:

Dagligvaruhandel: 500 resor/1000 BTA/dag

Övriga verksamheter: 50 resor/1000 BTA/dag

Volymhandel: 150 resor/1000 BTA/dag

Planförslag

Detta planförslag innehåller inga trafikåtgärder men planförslaget för Cirkulation vid Gräsdalen har betydelse för aktuell fastighet och framtida kapacitet. Bland annat planläggs ett litet område om 15 kvm i fastighetens nordöstra hörn som trafik i den intilliggande planen.

Det aktuella planförslaget innebär att olika typer av verksamheter kan etablera sig på området, vilket kan alstra olika mycket trafik beroende på typ av verksamhet. Som mest bedöms området kunna alstra 1000 f/d. Utifrån det har en uppskattning av köbildning under maxtimmen gjorts utifrån beräkningstabeller i *Råd för vägars utformning och gators utformning, Trafikverket*. Denna uppskattning är gjord utifrån trafikprognos 2040 där bland annat Katrineberg, Bergvik, Jakobsberg och östra Zakrisdal är utbyggt. Det har också gjorts en avstämning mot den trafiksimulering som gjordes i samband med detaljplan för Bergvik 1:37 m fl. Resultatet visar inte på några betydande risker för köbildning i cirkulationen.

Parkering

Karlstads kommuns parkeringsnorm ska följas inom området. Enligt den vid planens antagande gällande p-norm (KS, 2016-12-13), ligger planområdet inom zon 3. Den anger följande parkeringstal inom området:

Bil:

Kontor: 3-10 p-platser/1000 BTA

Daglig- och sällanköpsvaruhandel: 25-35 p-platser/1000 BTA

Cykel:

Kontor: 15 cpp/1000 BTA

Dagligvaruhandel: 15-35 cpp/1000 BTA

Sällanköpsvaruhandel: 10-25 cpp/1000 BTA

Tillgängligheten för/till cykel-, gång-, och kollektivtrafik ska prioriteras varför exploatören/bolaget inom markområdet ska prioritera platser och placeringar för cykelparkeringar före bilparkering. Minst hälften av cykelparkeringarna bör vara väderskyddade. Bilparkeringsplatserna bör planeras för behovet av parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar och andra elfordon som elcyklar och permobiler.

Ny parkeringsnorm håller på att arbetas fram. Enligt det förslag som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2021-09-22 finns inga förändringar som berör aktuellt planområde.

Planförslag

Parkering planeras att lösas inom fastigheten utifrån gällande parkeringsnorm. Parkeringsbehovet beräknas utifrån vilken typ av verksamhet som etableras, då olika verksamheter alstrar olika mycket

trafik. Med anledning av dagens förhållanden, där miljön är bildominerande och saknar gång- och cykelvägar bör parkeringsnormens högsta spann tillämpas för livsmedel och annan trafikalstrande verksamhet. Som mest uppgår behovet enligt normen till 70 bilparkeringsplatser och 70 cykelparkeringsplatser, vilket bedöms rymmas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Inga förändringar avses.

Vatten och spillvatten

Planområdet och fastigheten ligger utanför kommunens verksamhetsområde men är ansluten till kommunen med vatten och spillvatten. Spillvatten pumpas idag via tryckledning från fastigheten till det kommunala nätet. Fastigheten har servitut för vatten- och spillvattenledning som belastar Zakrisdal 1:1 och 1:23.

Dagvatten

Inom planområdet och fastigheten finns en dagvattenledning som leder till ett vägdikey och dagvattenmagasin söder om Ullebergsleden. Dagvattenmagasinen ligger delvis inom fastigheten 1:14. Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Allt dagvatten från planområdet avrinner mot Grundviksbäcken som ligger norr om planområdet. Grundviksbäcken har sitt utlopp i Grundviken. Grundviken ingår i Kattfjorden, som är en del av Vätern. Kattfjorden utgör vattenskyddsområde för dricksvattenförsörjning. Se även under rubriken *"Avvägningar enligt Miljöbalken - 5 kap. MB – Miljö kvalitetsnormer."* och *"Störningar, hälsa och säkerhet - Vattenkvalitet"*

Planförslag

Planområdet kommer i samband med att cirkulationen Gräsdalen byggs ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten kommer fortsättningsvis behöva pumpas via tryckledning till kommunens ledningsnät.

Den del av dagvattenmagasinet som ligger inom fastigheten Zakrisdal 1:14 lämnas utanför detaljplanen i syfte att regleras till kommunen.

Hårdgjorda ytor genererar snabb ytavrinning av dagvatten vid regn. Dagvatten från planområdet ska utgå från att efterlikna naturen och ska samtidigt utgöra en resurs för stadsmiljön. Det innebär att dagvatten så långt som möjligt ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten, så att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden. Störst koncentrationer av föroreningar i dagvattnet återfinns på parkeringsplatser och trafikleder med hög belastning samt byggnadsmaterial som innehåller koppar och zink samt dess legeringar. Miljövänliga byggnadsmaterial bör eftersträvas så långt som möjligt.

Fastigheten ska planeras om möjligt för lokalt omhändertagande av dagvatten, huvudsakligen via genomsläppliga ytor som möjliggör rening och fördröjning, exempelvis, nedsänkta grönytor och infiltrationsstråk. Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten passerar en dagvattenlösning med en renande effekt innan det fångas upp och leds vidare till diket längs med Ullebergsleden. En bestämmelse att 10 % av fastighetens yta ska utföras med genomsläpplig markbeläggning har därför

införs på plankartan (**generell bestämmelse**). Inom detta ryms även sedumtak. Jordarten inom planområdet består till större delen av postglacial lera, vilket innebär begränsade infiltrationsmöjligheter till grundvattnet i större delen av planområdet. Därför kan den genomsläppliga ytan med fördel placeras i parkeringens direkta närhet och förses med en uppsamlade ledning under mark. Den idag redan gröna ytan längs Ullebergsleden som ingår i planområdet säkerställs i plan från att hårdgöras (**n₁**).

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningssnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningssnivån ca 0,2 m över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningssnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämd måste dräneringsvattnet pumpas. Dämningssnivå för dagvatten kommer framgå av den nybyggnadskarta som tas fram inför genomförandet.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs större delen av planområdet av postglacial lera. Enligt tidigare undersökningar i närområdet finns stora jorddjup och i direkt anslutning till planområdet finns ett område som SGU pekat ut som aktsamhetsområde. Befintlig byggnad är delvis grundlagd med påning enligt byggherren.

Planförslag

Byggrätten är huvudsakligen begränsad till nuvarande byggnads placering. Vid ny- och ombyggnation kan grundläggningsförutsättningar behöva utredas närmare i samband med bygglov.

Störningar, hälsa och säkerhet

Farligt gods

Ullebergsleden är utpekad väg för farligt gods. Enligt kommunens översiktsplan bör ett område inom 30 meter från farligt gods-led ett bebyggelsefritt område eftersträvas. Ytparkering, trafik och tekniska anläggningar kan placeras här. Inom 30-70 meter från farligt gods-led bör markanvändning begränsas så att få personer uppehåller sig i området och alltid är i vaket tillstånd. Exempel på lämplig markanvändning är handel, industri, bilservice och lager. Om rekommendationerna inte kan följas bör en riskanalys upprättas.

Befintlig byggnad inom fastigheten ligger cirka 23 meter från Ullebergsleden, vilket innebär att översiktsplanens rekommendationer inte helt uppfylls i dagsläget. En kvantitativ riskanalys, utifrån Länsstyrelsens riktlinjer, har upprättats i samband med detaljplanarbetet för Cirkulationsplats vid Kartberget (Ramböll, 2019). Riskutredningen genomfördes med anledning av att befintliga bostäder skulle hamna cirka 40 meter från den planerade cirkulationen. Analysen baseras på trafikmängder för år 2040 men även en känslighetsanalys med en dubblad mängd transporter har genomförts.

Riskutredningens slutsatser, inklusive känslighetsanalysen, är att risknivån i området är acceptabel och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Planförslag

Med anledning av de acceptabla risknivåerna för kringliggande bostäder vid cirkulationen vid Kartberget bedöms därför även risknivåerna som acceptabla inom planområdet, där endast verksamhet för vistelse i vaket tillstånd tillåts. Planen innebär att befintlig byggnad bekräftas i plan men ingen byggnad (undantag för komplementbyggnader) tillåts nordöst om befintlig byggnad.

Vattenkvalitet

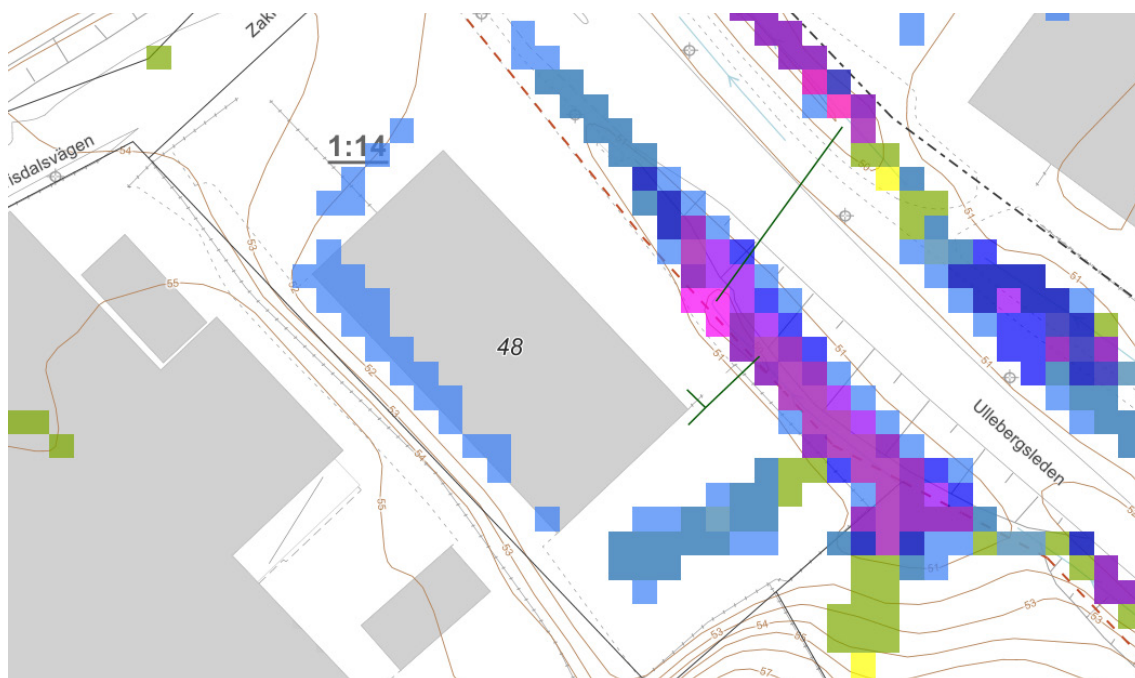
Primär recipient för planområdet är Kattfjorden i Vänern. Kattfjorden är skyddad som ett vattenskyddsområde för dricksvattenförsörjning. I Randviken ca 7 km väster om Bergvik sker uttag av råvatten för produktion av dricksvatten till Karlstad och Hammarö med närområden. Kattfjorden har klassats till måttlig ekologisk status. Klassningen baseras på problem med bottenfauna och avvikelse i vattenståndets förändringstakt. Kattfjorden uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdet för kvicksilver (Hg) och bromerade flamskyddsmedel (PBDE) överskreds vid analyser av bland annat abborre, lax och öring i Vänern.

I stort sett hela planområdet är hårdgjort i sin helhet idag och planen innebär inga förändringar avseende detta. Dagvattnet avleds via dike söder om Ullebergsleden, där rening i svackdiken sker, vilket innebär att nuvarande ekologiska eller kemiska status inte försämras och ej heller äventyrar uppfyllandet av miljökvalitetsnormen.

Översvämning

Området ligger inte inom riskområde för översvämning från Vänern. Inga åtgärder krävs.

Enligt kommunens skyfallskartering finns risk för att vatten ställer sig mot befintlig fasad i byggnadens nordvästra hörn på grund av ett utpekad lågpunktsområde. Området ligger inte inte inom ett flödesstråk, varför problemen bedöms uppstå ofta eller vara alarmerande. Fastighetsägaren har heller inte observerat några problem med detta tidigare. Vid nybyggnation kan det dock finnas behov



Utdrag från kommunens skyfallskartering, MIKE21. Kartan visar ett max vattendjup om ca 20 cm vid ett 100-årsregn, vid byggnadens nordvästra fasad.

av att höjdsätta marken runt byggnaden så att vatten inte ställer sig mot fasaden och inga instängda områden skapas. Ett avledande dike kan vara fördelaktigt här.

Markföroreningar

I Grundviksbäcken, dit områdets dagvatten rinner, har föroreningar (metaller och olja) påträffats i sedimenten. För att föroreningarna inte ska transporteras vidare till Vänern och Kattfjorden som är

dricksvattentäkt är det av stor vikt att dagvattenflödet inte ökar till bäcken.

Detaljplanen innebär inge ökad avrinning jämfört med idag. Dagvatten som avrinner från Ullebergsleden fördröjs i diken vid sidan av vägen. Dikena kantas av gräsytor där fasta partiklar fastnar vilket innebär en rening av dagvattnet innan det transporteras vidare i systemet. Krav om att minst 10% av fastighets yta inte får hårdgöras kan vid rätt placering och utformning innebära både fördröjning och rening av dagvattnet, vilket i så fall innebär en förbättring jämfört med dagens förhållanden.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda beskrivs.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

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

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Inför antagande av detaljplanen har avtal mellan exploatören och kommunen träffas angående kapacitetshöjande trafikåtgärder i anslutning till planområdet.

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).

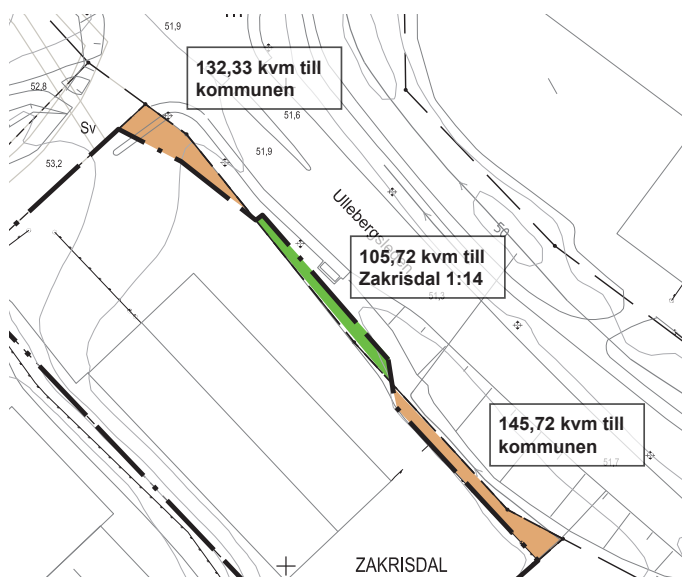
Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetreglering

Detaljplanen kan medföra behov av fastighetsreglering.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Planområdet belastas inte av några ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar eller servitut. Dock angränsar fastigheten i norr till bland annat servitut 1780K-2005/33, som är för VA-ledning till förmån för Zakrisdal 1:14 och belastar Zakrisdal 1:1 och 1:23. Planförslaget innebär inga förändringar avseende detta.



Skiss på förslagen fastighetsreglering

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.

Tekniska åtgärder

VS-ledningar

Området ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde, men planeras i samband med cirkulationsplatsens utbyggnad ingå. Anslutningsavgifter bekostas av exploatör.

Alla verksamheter som är anslutna till kommunalt avlopp och som tillverkar eller hanterar livsmedel ska installera en fettavskiljare. Dessa frågor hanteras av teknik- och fastighetsförvaltningens VA-avdelning. Riktlinjer för fettavskiljare i Karlstad kommun finns på kommunens hemsida.

Parkering

Parkering för verksamhetens behov löses inom den egna fastigheten enligt vid bygglov gällande parkeringsnorm.

Markföroreningar

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

Trafik

Planerade kapacitetshöjande åtgärder inom närliggande planområden genererar ett mervärde för befintlig verksamhet. Exploateringsavtal [har](#) tecknas mellan kommunen och exploatörer inför ett antagande av detaljplanen.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär i stora drag ett bekräftande av nuvarande förhållanden i området. Möjliggörande av bland annat livsmedelshandel kan innebära en ökad trafikallsträng i området men bedöms inte innebära olägenheter för människors hälsa då bostäder och annan känslig markanvändning där människor vistas utomhus stadigvarande är lokaliserade på ett tillräckligt stort avstånd från området. Miljökvalitetsnormerna har beaktats och planen bedöms inte medföra till att normerna överskrids, varken avseende luft eller vatten. Se avsnittet *Störningar, hälsa och säkerhet - Markföreningar* för mer info.

Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra några betydande negativa miljökonsekvenser. Krav om max andel hårdgjord yta samt utbyggnad av gång- och cykelkoppling (exploateringsavtal) kompenserar till viss del den förväntade ökade trafikmängden.

Sociala konsekvenser

Området är idag bildominerat utan närhet till bostäder eller andra områden där människor vistas kvällstid. Det kan därför upplevas som ett otryggt område, både avseende avfolkat kvällstid och som oskyddad trafikant. En möjlighet till att etablera till exempel en livsmedelsbutik eller träningsanläggning skulle kunna bidra till ökad trygghet i det direkta närområdet, vilket kan vara särskilt viktigt för eventuella framtida boende inom Zakrisdal och Katrineberg.

Planerna på ombyggnation av korsningen Ullebergsleden/Gräsdalsgatan/Zakrisdalsvägen (detaljplan för Cirkulationsplats för Gräsdalen) förbättrar möjligheterna att välja andra färdmedel än bil, vilket är positivt ut ett hållbarhetsperspektiv. Åtgärderna tillgängliggör och ökar också säkerheten och tryggheten i området för personer som inte har tillgång till bil vilket är positivt t ex ur ett jämställdhetsperspektiv och ett barnperspektiv. Dessa åtgärder regleras dock inte inom ramen för genomförandet av denna detaljplan. Detaljplanen hindrar inte eventuell framtida utbyggnad av gång- och cykelväg längs Ullebergsleden.

Barnkonsekvensanalys

Planområdet eller närområdet bedöms inte besökas av barn och unga i stor utsträckning idag, varken som mötesplats, målpunkt eller som förbipasserande. Planområdets besöksfrekvens kan, beroende på vilken verksamhet som etablerar sig i området, komma att öka eller minska. Med livsmedelshandel eller idrottsverksamhet som besöks av många, kan tryggheten för framförallt förbipasserande öka. I närområdet och till planområdet planeras nya gång- och cykelvägar och säkra passager över Ullebergsleden, vilket är positivt för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.

