



KARLSTADS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VÄSTRA ERIKSBERG

(del av Fintatorp 2:1 och Eriksberg 1:2, samt Eriksberg 1:4)

**inom Eriksberg
Karlstads kommun, Värmlands län**



Upprättad: 2019-12-04
Reviderad: 2021-07-07, 2021-11-24
Antagen: KF 2022-03-31 § 36
Laga kraft: 2022-05-02

1780K-39-P2022/04
Utökat förfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2016-26

SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



Planen upprättas med utökat planförfarande enligt PBL 5 kap 7 §. Planprocessen består av flera olika skeden; i denna planprocess ingår följande:

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samrådstiden är minst tre veckor. Samråd ägde rum 10 december 2019 - 24 januari 2020.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare möjlighet att påverka planförslaget. Granskningstiden är vid utökat planförfarande minst tre veckor. Granskning ägde rum 15 juli - 24 september 2021.

Antagande: Beslut att anta detaljplanen togs av kommunfullmäktige den 31 mars 2022. Antagandebeslutet kan överklagas av den som är berörd av planen och som senast under granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 2 maj 2022.

Handläggare

Kerstin Berg, stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Dronsfield, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp med representanter från

Stadsbyggnadsförvaltningen
Teknik- och fastighetsförvaltningen
Miljöförvaltningen
Karlstadsregionens räddningstjänstförbund

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Bakgrund	4
Detaljplanens syfte	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Planens huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan 2012	5
Fördjupad översiktsplan för Eriksberg 2012	5
Kommunens styrmodell	6
Planarbetsprogram	6
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Framtida planläggning	6
Behov av verksamhetsmark	6
Avvägningar enligt miljöbalken m fl	7
Miljöbedömning, MB 6 kap	7
Riksintressen, MB 3 och 4 kap	7
Hushållningsbestämmelser, MB 3 kap	7
Miljökvalitetsnormer, MB 5 kap	7
Skydd av naturen mm, MB 7 kap	7
Barnrättslagen SFS 2018:1197	7
Förutsättningar och planförslag	8
Markanvändning	8
Utformning av allmän plats	9
Bebyggelse och tomtmark	10
Landskapsbild	12
Kulturrehistoriska värden	13
Grönytor och växtlighet	14
Trafik	16
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	18
Teknisk försörjning	19
Störningar, hälsa och säkerhet	22
Översvämning	22
Buller	23
Luftkvalitet	24
Farligt gods	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Konsekvenser av planförslaget	27
Miljökonsekvenser	27
Sociala konsekvenser	29
Ekonomiska konsekvenser	30

Inledning

Bakgrund

Karlstad har ett mycket stort behov av att skapa mer planlagd mark för verksamheter för att kunna möta efterfrågan, både från befintliga företag som önskar expandera och från företag som önskar etablera sig i kommunen. Kommunen har därför beslutat att upprätta detaljplan för Västra Eriksberg, del av fastigheterna Fintatorp 2:1 och Eriksberg 1:1 m fl.

Detaljplanen följer intentionerna i kommunens översiktsplan och fördjupningen av översiktsplanen (FÖP Eriksberg) för aktuellt område.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra verksamhetsetableringar av olika slag, t ex service, lager, tillverkning, tillhörande kontor, handel med skrymmande varor mm. Detaljhandel tillåts inte inom området. Kulturvärden ska skyddas och befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras och ges förutsättningar för användning.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationsplan

Utredningar

- Dagvattenutredning, WSP 2017-12-06 med kompletterande PM Dagvattenutredning Eriksbergs industriområde 2021-06-14
- Arkeologisk utredning, Arkeologgruppen AB, rapport 2018:20
- Geoteknisk undersökning, Sweco 2014-01-07
- PM Geoteknik - stabilitetsutredning, Sweco 2020-04-15
- Översiktlig naturinventering Eriksberg 2017 och 2018, Karlstads kommun
- Fågelinventering, Naturvisaren 2017-07-12
- Inventering av groddjur vid Eriksberg, Karlstads kommun 2019-10-04
- Inventering av fladdermöss vid Eriksberg, Calluna AB 2020
- Inventering av fladdermusboplatser inför byggnation vid Eriksberg, Calluna 2020-11-30
- Fladdermusutredning gällande påverkan av exploatering utmed västra Karlstads Vänerkust, Sweco 2021-06-23
- Inventering av generella biotopskydd, Greensway AB november 2020
- Påverkan på objekt med generellt biotopskydd inom detaljplan för Eriksberg Karlstad, Sweco 2021-05-17

Planens huvuddrag

Huvuddelen av den befintliga jordbruksmarken inom västra delen av Eriksbergsområdet planläggs som område för olika verksamheter, som produktion, lager, verkstäder, serviceverksamhet, parti-handel och handel med skrymmande varor samt som parkmark för dagvattenanläggning. Den befintliga ladugårdsbyggnaden och en lada vid Skutbergsmotet med närmaste mark planläggs för att kunna användas för besöksverksamhet som t ex samlingslokal, restaurang, utställningslokal eller liknande. Gårdstomten vid f d Eriksbergs gård utgör fornlämning och planläggs som parkmark.

Dagvatten från planområdet samt från områden öster, norr och väster därom leds genom planområdet i öppna diken till dammar för fördröjning och rening av dagvatten i ett generöst tilltaget parkområde vid Eriksbergsbäcken.

Tillfart till området sker via Skutbergsmotet. När östra delen av Eriksberg byggs ut planeras området att kunna nås även från Bergviksmotet.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är närmare 40 ha stort och består huvudsakligen av jordbruksmark tillhörig f d Eriksbergs gård inom fastigheten Fintatorp 2:1, som ägs av Karlstads kommun. I planområdets sydöstra del ingår även den privatägda fastigheten Eriksberg 1:4.

Planområdet gränsar i norr till kommunens huvudvattenledning från Sörmon, som ligger i jordbruksmarkens norra del mot skogsmark som ägs dels av Karlstads kommun (del av Fintatorp 2:1) och dels av privat fastighetsägare (Eriksberg 1:7). I väster gränsar planområdet till Eriksbergs masshanteringsstation (Eriksberg 1:9) och skogsmark inom Sörmon. I söder gränsar planområdet till väg 722 som binder samman E18 med riksväg 61-62. Gränsen i öster utgörs delvis av Eriksbergsbäcken (som ingår i planen) och av ett skogsparti kring Aspsätters gård.

Planområdet ligger ca fem kilometer från Karlstads centrum.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2012

Eriksberg anges i Karlstads översiktsplan som område för volymhandel, industri och verksamheter. Inriktningen ska preciseras i en fördjupning av översiktsplanen, bland annat utifrån följande aspekter:

- att tillhandahålla mark som kan upplåtas för volymhandel och verksamheter
- att ge plats för framtida sträckning och utformning av E18
- att ge plats för ny trafikplats mellan Eriksberg och Bergvik
- att ge plats för en regional knutpunkt för kollektivtrafik

Eriksberg har pekats ut som ett strategiskt område för framtida exploatering även i kommunens tidigare översiktsplaner för 1990, 1997 och 2006, då framförallt för verksamheter och möjlig komplettering av Bergviks handelsområde. Planläggningen har dock avvaktat i väntan på Trafikverket (dåvarande Vägverket) som i sin planering pekat ut hela Eriksbergsområdet som utredningsområde för framtida omdragning av E18 och riksväg 61/62 med ny utformning av Bergviksmotet.

Samråd om förslag till en ny översiktsplan för Karlstad har ägt rum under sommaren 2021. Även denna pekar ut Eriksberg som verksamhetsområde.

Fördjupad översiktsplan för Eriksberg 2012

En fördjupad översiktsplan togs fram 2012, där det nu aktuella planområdet anges som område för industri och verksamheter samt kulturmiljö. En mindre del i planområdets sydöstra del ligger inom område i FÖP-en angivet för handel och tjänsteföretag.

Det aktuella planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. Anledningen till att planområdets sydöstra del inte planläggs för handel enligt den fördjupade översiktsplanen, beror på att behovet av mark för handelsetableringar inom Eriksberg inte längre bedöms aktuellt.

Kommunens styrmodell

Kommunens strategiska plan anger kommunens målområden. 22 övergripande mål är sorterade i fyra målområden: *En kommun för alla*, *En kunskaps- och tillväxtkommun*, *En miljösmart kommun* och *En attraktiv arbetsgivare*.

Följande mål har särskilt bäring på denna detaljplan:

- **Karlstad ska ha ett gott företagsklimat**

Ett starkt näringsliv med företag som vill satsa är en förutsättning för att Karlstad ska fortsätta växa. Det krävs därför bra förutsättningar för näringslivet och Karlstad ska arbeta för att vara en attraktiv etableringsort för företag, vilket är viktigt för hela Karlstadsregionen.

- **Karlstadsborna ska kunna leva ett hälsosamt liv**

Karlstad vill arbeta aktivt för att invånarna själva ska kunna göra hälsosamma val och må bra. Det ska finnas möjligheter till en aktiv vardag och en stadsplanering som stimulerar rörelse bidrar till bättre folkhälsa. Arbetsplatser i relativ närhet av bostäder ger möjligheter att gå och cykla till sitt arbete.

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt. Det gränsar i väster till detaljplan för Västra masshanteringsstationen, aktnr 1780K-39-P99/18.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-03-16, § 21, att upprätta detaljplan för industri och verksamhetsmark inom fastigheterna del av Fintatorp 2:1 och del av Eriksberg 1:1.

Framtida planläggning

Med anledning av osäkerheterna kring hur framtida trafiklösningar för E18 och riksväg 61/62 kan komma att se ut begränsas denna detaljplan till Eriksbergs västra del. Troligtvis kommer även Eriksbergs östra delar att planläggas för liknande användning som västra delen, vilket också anges i förslaget till ny översiktsplan. Behovet av mark för handelsetableringar inom Eriksberg bedöms inte aktuellt.

Behov av verksamhetsmark

Karlstadsregionen har under de senaste åren ökat befolkningsmässigt. Det byggs och har byggts bostäder i snabb takt i regionen, men någon satsning på ny verksamhetsmark har inte gjorts. Näringslivet har stark tillväxt och många av regionens företag behöver expandera för att kunna möta efterfrågan på sina marknader. Det råder brist på kompetens inom i stort sett alla branscher över hela landet och även internationellt. För att kunna behålla företag och för att attrahera nya företag och kompetens till Karlstadsregionen behöver kommunen erbjuda bra möjligheter för företag att etablera sig och att utvecklas.

Efterfrågan på verksamhetsmark för nya företag och för befintliga företag som behöver expandera är stor. Finns inte detaljplanerad verksamhetsmark att tillgå försvinner företagen ett efter ett och då i förlängningen även människorna.

Att kunna erbjuda verksamhetsmark i bra logistiklägen är idag en konkurrensfördel. För Karlstads del handlar det om E18-lägen. Det innebär marknadsföring, god tillgänglighet för såväl förbipassande som dem som arbetar inom området och transporter till och från företagen, samt expansionsmöjligheter för befintliga företag i kommunen. Det är också viktigt för kommunens del att kunna erbjuda attraktiv mark för att kunna konkurrera med andra kommuner och stärka företagandet i

Värmland. Ett bra strategiskt läge kan ibland vara avgörande för en etablering och i Karlstad handlar det om en strategisk placering med goda förbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo.

Inom detta ryms strävan efter att ha planlagd mark att erbjuda nya företag som vill etablera sig i kommunen, och befintliga företag som behöver växa och utvecklas. Läget för närvarande är att kommunen har alltför lite planlagd industrimark som kan upplåtas. Det kommer många förfrågningar från företag som håller på att växa, och det kommer förfrågningar om större etableringar.

Avvägningar enligt miljöbalken m fl

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras avseende annan lagstiftning. Följande lagrum behöver särskilt beaktas.

Miljöbedömning, MB 6 kap

En behovsbedömning har gjorts (april 2017) som visar att genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas och processas parallellt med detaljplaneprocessen.

Riksintressen, MB 3 och 4 kap

Planområdet gränsar till E18, som är av riksintresse för kommunikationer enligt MB 3 kap 8 §. Planens påverkan på riksintresset behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen, avsnittet *Trafik*.

Området gränsar också till riksintresse enligt MB 4 kap - Vänerne med öar och strandområden - vars norra gräns enligt kommunens översiktsplan följer E18:s sträckning. Riksintresse enligt MB 4 kap utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, varför frågan inte konsekvensbedöms.

Hushållningsbestämmelser, MB 3 kap

Detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Planens påverkan på jordbruksmark behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen, avsnittet *Naturresurser*. Mot bakgrund av det stora behovet av mark för verksamhetsetableringar i Karlstad, tillsammans med Eriksbergs läge i förhållande till centrum och bostäder, bedömer kommunen att miljöbalkens krav på att ianspråktagande ska tillgodose ett väsentligt samhällsintresse uppfylls. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs också att behovet av mark för verksamhetsetableringar inte kan tillgodoses på annan plats på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

Miljökvalitetsnormer, MB 5 kap

Detaljplanens genomförande kan komma att beröra miljökvalitetsnormer för luft (luftföroreningar på grund av trafik som genereras av området) och miljökvalitetsnormer för vatten (på grund av dagvatten som leds ut i Vänerne). Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen, avsnittet *Vattenmiljö*, och på miljökvalitetsnormer för luft i avsnittet *Luft*.

Skydd av naturen mm, MB 7 kap

Planområdet berör inte naturreservat eller andra skyddade områden enligt miljöbalken. Generellt biotopskydd föreligger för åkerholmar och diken inom planområdet. Påverkan på skyddade biotoper behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen, avsnittet *Naturmiljö*.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Barnrättslagen, SFS 2018:1197

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen. 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 planen har särskilt frågor som rör sammanhållnen stad, vardagsliv och trygghet varit relevanta att belysa.

Planens konsekvenser ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken *Konsekvenser* i slutet av planbeskrivningen.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Planområdet nyttjas idag till helt övervägande del för jordbruksändamål. Jordbruksmarken ägs av Karlstads kommun och arrenderas ut. I sydvästra delen av planområdet ligger f d Eriksbergs gård, där en ladugårdsbyggnad, en matkällare och ett uthus finns kvar. Byggnaderna är uthyrda och ska iordningställas för kulturverksamhet.

Norr om (och till en del genom) planområdet löper kommunens huvudvattenledning från Sörmon, bestående av två parallella ledningar i ett ca 25 meter brett ledningsstråk.

I östra delen av planområdet i nord-sydlig riktning finns Eriksbergsbäcken, ett dagvattendike som avvattnar jordbruksmarken och relativt stora skogsområden norr därom, liksom stora delar av bostadsområdena Henstad och Hultsberg samt del av I2-området öster om riksväg 61.

Planförslag

Huvuddelen av planområdet avses användas för verksamheter av olika slag (planbestämmelser **J** och **Z_p**): industriverksamhet med produktion, lager, verkstäder, serviceverksamhet, partihandel och handel med skrymmande varor. Kontor kan också förekomma. Tekniska anläggningar (t ex transformatorstationer) tillåts inom området. Tre lägen för transformatorstationer (**E**) har lagts fast i planen. Pumpstation för spillvatten placeras vid Eriksbergsbäcken (**E**).

Den sammanlagda arealen mark för verksamhetsetableringar är 24 ha. Området kan delas upp i flera mindre tomter beroende på aktuell efterfrågan.

Området vid f d Eriksbergs gård utgörs till en del av parkmark (**PARK**) för den gamla gårdstomten (trädgården) som klassas som fornlämning. Inom gårdstomten har flera potentiella boplatsträd för fladdermöss identifierats - de flesta dock utanför plangränsen. Ladugårdsbyggnaden och dess omgivande markområde avses användas för besöksverksamhet (**R_p**). Förutom befintliga byggnader ges även byggrätt för kompletterande byggnad(er). Avsikten är att möjliggöra en publik användning som ger förutsättningar för att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ska kunna bevaras. Användning som samlingslokal, restaurang, kulturell verksamhet eller liknande är möjlig, liksom även kontor (**K**) och vandrarhem/hotell (**O_p**). Viss handel som kan ses som komplement till besöksanläggningen är tillåten, men inte handel som självständig användning. Industriproduktion, verkstäder och lager inryms inte i användningen **R_p**.

Hela dagvattensystemet med diken och fördröjningsdammar utgör parkmark (**PARK_p**) (se avsnittet *Dagvatten* nedan). Även ett markområde i norr (norr om kommunens huvudvattenledning) där

en bäck från norr rinner mot Eriksbergsbäcken ingår i dagvattenanläggningen, liksom ett tio meter brett stråk med dike mellan kommunens huvudvattenledning och verksamhetsmarken. Inom parkområdet utmed Eriksbergsbäcken kan en gång- och cykelväg anläggas.

Den nordsydliga tillfartsvägen från Skutbergsmotet, som kan förlängas norrut och ansluta till Trossnäs vägen/Katåsmotet om behov av detta skulle bli aktuellt, liksom den öst-västra gatan som i framtiden kan förlängas mot öster och förbinda området med Bergviksmotet, utformas som huvudgator (**GATA₁**). Övriga gator inom planområdet ges markanvändningsbeteckningen lokalgata (**GATA₂**). Huvudgatorna förses med vändplaner utanför planområdet.

Ett skogsparti i planområdets västra del, gränsande mot masshanteringsstationen, utgör naturmark i planen (**NATUR**). Inom detta område finns en kulturlämning i form av en matkällare samt tre potentiella boplatsträd för fladdermöss. Även ett mindre parti i öster har lagts som naturmark på allmän plats, för att skapa en buffertzona mot skogen utanför planområdet, där träd som bedömts som potentiella fladdermusboplatser har identifierats. En motsvarande buffertzona har skapats på privat kvartersmark i öster med bestämmelsen **n₃** - naturmark (se nedan).

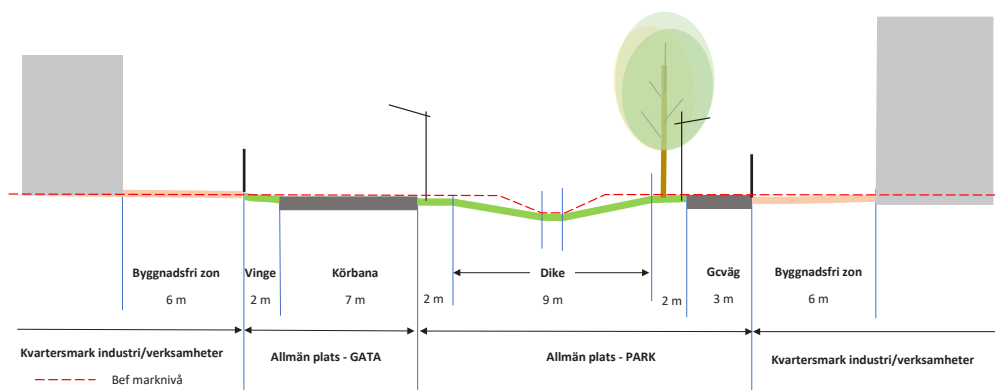
Utformning av allmän plats

Planförslag

Gator

Samtliga gator inom området utformas med körbanebredd 7 meter. Huvudgatorna ska kantas av en trädrad inom parkmarken utmed den östra respektive norra sidan. Syftet är att skapa en tilltalande gatumiljö inom verksamhetsområdet. Inom parkmark utmed huvudgata ska också finnas en separat gång- och cykelväg.

Den nord-sydliga huvudgatan ska i stor utsträckning vara fri från direktutfarter från industritomter, varför flera avsnitt försetts med utfartsförbud (- o - o -).



Principsektion genom huvudgata

Lokalgatorna saknar trädplantering och särskild gång- och cykelväg. De utformas istället med trottoar för gående och cyklande.

Vändplaner dimensioneras för vändning med lastbil (diameter 26 meter).

Parkmark och naturmark

Parkområdet i planområdets norra del och området utmed Eriksbergsbäcken ska utformas fram-

förallt för fördröjning och rening av dagvatten, men också för att skapa ett tilltalande och trevligt verksamhetsområde med vegetation och vistelsemiljöer. Områdena ska ha karaktären av öppen ängsmark med grupper av träd och buskar. Dagvattendammar ska förses med erosionsskydd i anslutning till inlopp och utlopp där vattnets strömningshastighet kan medföra erosion (**dagvattendamm**). Befintlig vegetation vid Eriksbergsbäckens dikeskant bör behållas och få utvecklas till en vegetationsbård. En enklare gång- och cykelväg kan också anläggas inom parkområdet utmed Eriksbergsbäcken (**gcväg₂**).

Parkstråken utmed huvudgatorna och lokalatorna utgör delar av dagvattenanläggningen. Dikena ska på grund av jordartsförhållandena utformas med erosionsskydd av krossmaterial och ska ha en 2 meter bred zon utmed dikeskrön, som inte får påföras last (**dike**). Stråken ska planteras och utformas enligt beskrivning i avsnittet *Dagvatten* nedan. Inom parkstråken utmed huvudgatorna ska förutom en trädallé längs gatan (**plantering**) också finnas gång- och cykelväg (**gcväg₁**). Utfarter från industritomter får, där utfartsförbud inte råder, anordnas över parkstråket (**utfart**) och ska utformas så att de också utgör dämmen för fördröjning i dagvattensystemet.

Gårdstomten (trädgården) vid f d Eriksbergs gård (PARK) utgör fornlämningsområde, vilket innebär att åtgärder i marken inom området kräver tillstånd av länsstyrelsen (KM 2 kap 12 §). Inom gårdstomten finns ett antal lövträd, varav två klassats som värdefulla i länsstyrelsens inventering av värdefulla träd (det södra ligger dock utanför planområdet). Förutom det kulturhistoriska värdet har området också naturvärden, bl a som födosöksplats och potentiell boplats för fladdermöss.

Skötseln av parkområdet ska syfta till att hindra att området förslyas och växer igen och att bevara de värdefulla träden.

Den befintliga uppfartsvägen genom gårdstomten till den forna mangårdsbyggnaden, liksom vägen mellan denna och ladugårdsområdet avses användas som gång- och cykelväg från väg 722 till det nordgående stråket genom industriområdet. Gång- och cykelvägen fortsätter med servitut genom R₁-området och knyts ihop med gång- och cykelväg utmed huvudgatan. Med hänsyn till fornlämningsområdets karaktär bör vägen även fortsättningsvis vara grusad.

Bebyggelse och tomtmark

Den enda befintliga bebyggelsen inom planområdet är de ekonomibyggnader som finns kvar från Eriksbergs gård - en ladugårdsbyggnad, ett uthus och en jordkällare. Ladugårdsbyggnaden och jordkällaren är utpekade som särskilt värdefulla (röd markering) i kommunens kulturmiljöprogram och ladan är av visst kulturhistoriskt värde (blå markering).

Planförslag

Verksamhetsområdet (**J** och **Z₁**) får förses med byggnader med för ändamålet lämplig storlek och utformning - tillverkning, lager, kontor, försäljning, verkstäder etc. Högsta byggnadshöjd inom kvarteren närmast E18 är 15 meter (**<15>**). Inom kvarteren längre norrut i området möjliggörs byggnader med en högsta byggnadshöjd om 25 meter (**<25>**). Inom tomt ska tillräckligt utrymme reserveras för logistik, parkering för eget behov och dagvattenhantering.

En sex meter bred zon prickmark (: : : - mark som inte får förses med byggnad) har införts där utfart får anordnas antingen direkt mot gata eller mot parkstråk där gång- och cykelväg planeras gränsande till verksamhetsmarken. Avsikten är att ge fri sikt vid utfarter för att på så sätt skapa en trygg och säker trafikmiljö.

I planområdets östligaste del, gränsande till skogsmark i anslutning till Aspsätters gård, införs begränsningar för att minimera påverkan på skogsområdets kvaliteter för fladdermöss. En zon om 20 meter inom kvartersmarken läggs som naturmark (n_3) - innebärande att den idag avverkade marken tillåts växa igen och återgå till skogsmark. (Inom kommunens angränsande mark i planområdets östra del läggs motsvarande 20-meterszon som naturmark på allmän plats.)

Inom en zon som direkt gränsar till naturmark (NATUR respektive n_3 naturmark) i planområdets östra respektive västra del införs begränsning för belysningsanordningar till skydd för fladdermöss (f_3). Bestämmelsen innebär att belysning av mark, byggnader och skyltar inom 50 meter från identifierad potentiell fladdermusboplat ska vara utformad så att den inte är riktad mot naturmarken.

Motsvarande bestämmelser bedöms inte behövas vid Eriksbergs gård, då potentiella boplatser för fladdermöss (tre träd inom planområdet) ligger långt inne i parkområdet i förhållande till verksamhetsmarken. Området är därtill med dagens förhållanden starkt påverkat av ljus från gatubelysning och trafik i Skutbergsmotet.

Skyltar inom området begränsas i höjd till motsvarande högsta tillåtna byggnadshöjd inom aktuellt delområde (f_4). Motivet är att skapa en harmonisk skyline för området, utan uppstickande skyltar.

Större delområden kan vid behov och om så bedöms lämpligt delas upp i mindre tomter. Om ytterligare angöringsgata då behövs ska sådan anordnas som gemensamhetsanläggning.



Den kulturhistoriskt värdefulla ladugårdsbyggnaden (bilder ovan) och ladan i planområdets sydvästra del ges bestämmelse om förbud mot rivning (r_1). För ladugårdsbyggnaden införs bestämmelse om att den befintliga tegelfasaden ska bevaras (q_1). Den förses också med bestämmelse om krav på varsamhet (k_1), innebärande att vid underhåll och eventuell ombyggnad ska följande karaktärsdrag beaktas:

- övriga fasader ska huvudsakligen utföras med stående träpanel, rödmålad eller med annan dämpad slamfärg
- taket ska fortsatt vara utformat som sadeltak, belagt med skivmaterial som t ex fibercement eller plåt
- takkupor får inte anordnas

En varsamhetsbestämmelse införs också för ladan (k_2) innebärande att vid underhåll och eventuell

ombyggnad gäller att

- fasad ska utföras med stående träpanel, rödmålad eller annan dämpad slamfärg
- taket ska fortsatt vara utformat som sadeltak, belagt med skivmaterial som t ex fibercement eller plåt
- takkupor får inte anordnas

Den befintliga jordkällaren ges bestämmelse att den ska bevaras (q_2).

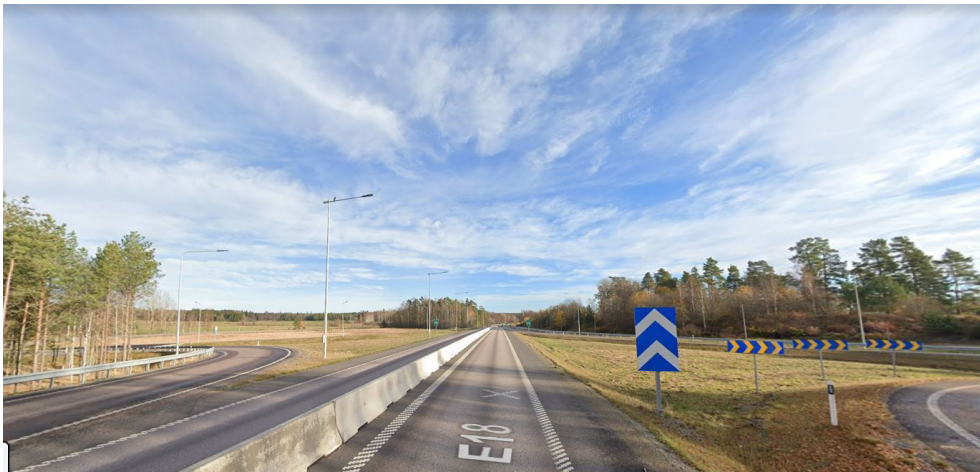
Inom platsen mellan ladugården och uthuset får utöver befintlig jordkällare en mindre byggnad om maximalt 50 m² byggnadsarea uppföras (e_3) och med högsta byggnadshöjd 3 meter ($<3>$). Byggnaden ska exempelvis kunna nyttjas som en utomhusscen.

Byggrätt inom gårdsområdet ges för ytterligare byggnad/byggnader som kan komplettera området. Dessa får uppföras i två våningar till högsta byggnadshöjd sju meter ($<7>$) och största byggnadsarea om 400 m² (e_2), och med en utformning (f_2) som markerar att de hör ihop med ladugårdsmiljön. Fasader ska huvudsakligen utföras med stående träpanel i dämpad färgton, och tak ska utformas som sadeltak. Största sammanlagd byggnadsarea för nya byggnader är 800 m² (e_1).

Utformningskraven och varsamhetsbestämmelserna är uttryck för ambitionen att bebyggelsen ska upplevas som en samlad miljö av ekonomibyggnader tillhöriga en större gård.

Inom området för besöksanläggningen har markreservat lagts in dels för gång- och cykelväg som förbinder vägen genom parkområdet med gång- och cykelväg utmed huvudgatan (x_1) och dels för eventuell omläggning av vattenledningen till Skutberget (u_1).

Landskapsbild



Vy från väster (Skutbergsmotet)

Eriksbergsområdet ligger exponerat mot E18 och är det första en besökande från väster möter av staden. Efter att ha passerat Skutbergsmotet öppnar sig åkermarken inom Eriksberg mot nordost och Eriksbergs gård (ladugård och vegetation) skymtar i ögonvrån. Därefter vidtar ett skogsparti, och först i höjd med Bergviks köpcentrum öppnar sig åter jordbruksmarken för en stund mot norr. Söder om E18 skvallrar en vall och ett bullerplank om att det finns bebyggelse där bakom. Först

efter att ha passerat planket visar sig Bergviks köpcentrum med IKEA-skylden och därefter stora parkeringsytor och handelsbyggnader.

Från öster ser man först handelsområdet på vänster sida medan den högra sidan är skogbevuxen. Efter att ha passerat Ikea öppnar sig en utblick mot Vänern till vänster och likaså mot åkermarken och kraftledningsgatan norr om E18 till höger. Åkermarken inom planområdet döljs idag av ett skogsparti mellan E18 och väg 722.

Planförslag

Planen innebär att den öppna åkermarken kommer att bebyggas med byggnader av olika storlek och karaktär.

En bestämmelse om höjd på skyltar innebär att högt uppstickande skyltar inte får placeras inom området.

Omvandlingen från jordbrukslandskap till ett verksamhetsområde gör att man från väster får ett tidigare möte med stadsbebyggelse. Övergången mellan skog och stad sker mer tvärt och känslan av att Karlstad ligger i ett jordbrukslandskap försvinner. Bestämmelserna som införts för verksamhetsområdet tillsammans med bestämmelserna kring Eriksbergs gård med bevarande av en vacker byggnad och trädgårdsmiljö samt utvecklingen av parkområdet kring Eriksbergsbäcken med dagvattendammar och vegetation, bidrar till att det bebyggda området Västra Eriksberg bjuder på en god landskaps-/stadsbild och ett trevligt möte med staden.

Kulturhistoriska värden

Se även miljökonsekvensbeskrivningen



Fornlämningar och kulturlämningar

Fornlämningar

TVå fornlämningar (en stensättning och ett röse från bronsåldern, Karlstad 40:1 och 40:2, se karta ovan) finns i skogsmark ett stycke norr om planområdet. En fornlämning (torplämning, torpet Labråten, Karlstad 42:1) finns inom Eriksbergs masshanteringsstation, strax väster om planområdet. Inom masshanteringsstationen fanns också en fornlämningsliknande lämning, som numera är borttagen (41:1).

En arkeologisk utredning har gjorts för planområdet (Arkeologgruppen AB rapport 2018:20). Resultatet visar dels lämningar av ett torp i nordväst (utanför det nu avgränsade planområdet) och dels lämningar från gården Norra Aspsätter (senare Eriksberg). Den senare har enligt rapporten anor från åtminstone 1500-tal och klassas som fornlämning. Länsstyrelsen har definierat ett fornlämningsområde kring den gamla gårdstomten, omfattande det trädbevuxna området i anslutning till den tidigare mangårdsbyggnaden (numera borta) och lite öppen mark väster därom.

Kulturhistoriska lämningar och värden

Den befintliga ladugårdsbyggnaden vid Skutbergsmotet tillsammans med en jordkällare är utpekade i Karlstads kommuns kulturmiljöprogram som särskilt värdefulla (rödmarkerade), och som tillsammans med ett uthus är den sista kvarvarande bebyggelsen som vittnar om Eriksbergs gård. Uthuset (ladan) är blåmarkerad (av visst kulturhistoriskt värde).

Mellan ladugårdsbyggnaden och ladan finns även en husgrund (A58) som klassas som övrig kulturhistorisk lämning.

Vid den arkeologiska utredningen hittades också en vällanläggning (A55) - förmodligen rester efter en jordkällare - i skogspartiet strax norr om ladugårdsbyggnaden intill tillfartsvägen till masshanteringsstationen. Den klassas som "övrig kulturhistorisk lämning".

Planförslag

Den del av fornlämningsområdet - den gamla gårdstomten vid Eriksbergs gård - som ligger inom planområdet planläggs som parkmark. Området innehåller ett antal värdefulla träd och annan vegetation med naturvärden. Skötseln av området ska syfta till att det inte växer igen och att värdefulla träd kan bevaras. Se även avsnittet *Utformning av allmän plats* ovan.

Genom parkmarksområdet går den befintliga uppfartsvägen från väg 722 till den tidigare mangårdsbyggnaden (uppfarten ingick ursprungligen i en allé från gamla landsvägen, nuvarande Fintavägen), och den fortsätter som sammanbindning mellan den tidigare mangårdsbyggnaden och området med ekonomibyggnader (bl a ladugårdsbyggnaden). Vägen avses användas i princip i sitt nuvarande skick som gång- och cykelväg.

Resterna av den jordkällare som hittats vid den arkeologiska utredningen (A55) ligger inom naturmark nordväst om ladugården och berörs inte av några åtgärder.

Ladugårdsbyggnaden och dess omgivande markområde, samt uthusbyggnaden norr därom, kan användas för besöksverksamhet - samlingslokal, restaurang, kulturell verksamhet eller liknande, eller kontor och vandrarhem/hotell. Ladugårdsbyggnaden och uthusbyggnaden har åsatts bestämmelser om rivningsförbud samt varsamhet vid underhåll och eventuella om- och tillbyggnader. Eventuella tillkommande byggnader ska anpassas till miljön så att de kan upplevas som ekonomibyggnader till en större gård. (Se avsnittet *Bebyggelse och tomtmark* ovan).

Se även miljökonsekvensbeskrivningen, avsnittet Naturmiljö

Planförslag

15

Marken kring Eriksbergsbäcken utformas som parkmark med ängskaraktär med en dagvattenanläggning i form av ett parallellt vattendrag med dammar för fördröjning och rening av dagvatten, samt spridda grupper med träd och buskar. Den befintliga vegetationen allra närmast Eriksbergsbäcken sparas för utveckling av en vegetationsbård utmed bäcken. Parkzonen breddas avsevärt i förhållande till dagens dikesren.

Skogsområdet mot masshanteringsstationen i väster bevaras som naturmark, liksom ett mindre parti närmast plangränsen inom område C (karta ovan).

En del av de befintliga diken läggs igen och ersätts av nya diken i annat läge, medan andra kvarstår och breddas inom parkmark längs gator i planen. Dikenas utformning ska bidra till fördröjning och rening av dagvatten från både gatumark och kvartersmark. De ska dessutom utgöra flödesvägar vid kraftiga regn (skyfall).

Utformning av områden för dagvattenhantering beskrivs närmare i avsnittet *Teknisk försörjning, Dagvatten* nedan.

Trafik

Kollektivtrafik

Ingen busslinje trafikerar idag området, vare sig stads- eller regiontrafiken. Karlstadsbuss linje till Skutberget/Bomstad trafikerar Bergviksvägen-Skutbergsvägen söder om E18.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs väg 722 och ingen koppling till stadens gång- och cykelvägnät. En gång- och cykelväg från Karlstads centrum till Skutberget och vidare västerut mot Segerstad finns söder om E18.

Biltrafik och gatumiljö

Tillfart till Eriksbergsområdet sker via Skutbergsmotet. Väg 722 från Skutbergsmotet sammanbinder E18 med riksväg 61-62 norrut, och har också en koppling till Körkarlsvägen inom Henstad. Väg 722 hör liksom E18 till det statliga vägnätet.

Tillfart till Eriksbergs masshanteringsstation sker från Skutbergsmotet väster om f d Eriksbergs gård.

Trafikverket har, tillsammans med Karlstads kommun och Region Värmland, tagit fram en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för E18 genom Karlstad. De åtgärdsförslag som ingår i ÅVS-en som berör denna detaljplan är vad gäller Skutbergsmotet:

- Ny gång- och cykelväg utmed väg 722,
- Ny planskild passage för oskyddade trafikanter under E18 i Skutbergsmotet,
- Ombyggnad av ramper i Skutbergsmotet,
- Cirkulationsplats i korsningen ramp E18/väg 722,
- Ombyggnad av E18 från 1+1-väg till 2+2-väg,

och vad gäller Bergviksmotet:

- Ombyggnad av trafikplatsen,
- Ny gång- och cykelväg utmed väg 722,
- Ny planskild passage för oskyddade trafikanter under/över E18,
- Kollektivtrafiknod - Bytespunkt Bergvik,
- Ombyggnad av E18 från 1+1-väg till 2+2-väg.

Ingen redovisning av tänkt utformning av vare sig Skutbergsmotet eller Bergviksmotet finns i ÅVS-en. Det finns dock anledning att utgå från att den lösning som kommer att bli aktuell kommer att göra anspråk på mark inom Eriksberg, både i västra och östra delarna.

Planförslag

Kollektivtrafik

Möjligheter att kollektivtrafikförsörja planområdet har diskuterats. En variant som innebär att vissa turer på busslinjen till Skutberget skulle trafikera Eriksberg bedöms inte lämplig då den skulle skapa otydlighet i systemet. Möjligheten att trafikera området med regiontrafiken ger inte heller någon lämplig lösning. En hållplats för Skutbergsbussen på Skutbergsvägen omedelbart söder om Fintavägen är en möjlig lösning med dagens utformning av trafiksystemet. Den innebär drygt 300 meters gångavstånd till planområdets sydvästra gräns vid det planerade området för besöksändamål.

I en framtid, med Karlstadsstråket utbyggt och en ny kollektivtrafiknod i anslutning till Bergviksmotet, samt en passage under/över E18 vid Bergvik, kan andra lösningar aktualiseras. En fördjupad utredning om ”Knutpunkt Bergvik” ska påbörjas under hösten 2021 som fortsättning på ÅVS-arbetet. En busslinjesträckning genom området på den öst-västliga lokalgatan som förbinder östra och västra Eriksberg torde då vara lämplig. Gatumarkens bredd och intilliggande parkmark ger plats för busshållplats om en sådan aktualiseras.

Gång- och cykeltrafik

I ÅVS E18 genom Karlstad ingår en gång- och cykelväg utmed väg 722. Eftersom utformningen av både Skutbergsmotet och Bergviksmotet är oklar har gång- och cykelvägen lämnats utanför denna detaljplan. Utrymme har dock lämnats för att möjliggöra den. Även en planskild passage för oskyddade trafikanter under E18 i Skutbergsmotet ingår i ÅVS-en. Denna bedöms vara möjlig att anordna i befintlig vägport och ges en provisorisk anslutning till planområdet och befintlig gång- och cykelväg söder om E18 i avvaktan på ombyggnad av Skutbergsmotet. Lösningen ligger utanför planområdet och behöver utredas och regleras i avtal med Trafikverket.

För gång- och cykeltrafik inom planområdet anordnas två stråk i nord-sydlig riktning - ett i öster inom parkområdet utmed Eriksbergsbäcken och ett västligt utmed huvudgatan från Skutbergsmotet (i södra delen inom gatumark). Uppfarten inom parkmarksområdet till f d Eriksbergs gård med förlängning mot väster nyttjas också för gc-trafik. Även lokalgatan österut från huvudgatan kompletteras med gång- och cykelväg.

Behovet av gång- och cykelväg till Eriksberg handlar i första hand om möjligheten att gå och cykla till sitt arbete och till den besöksverksamhet som kan komma att etableras i f d ladugården. Kopplingarna mot Henstad och Bergvik är därför av stor vikt. Utformningen av framtida gc-kopplingar kommer att studeras inom ramen för ”Knutpunkt Bergvik” som ska påbörjas under hösten 2021. En koppling för gång- och cykeltrafik till Skutberget ger ökad kvalitet till verksamhetsområdet, med möjlighet att kombinera arbete med t ex träning och bad mm.

Biltrafik

Tillfart till området sker huvudsakligen via E18 och Skutbergsmotet. Från norr nås området från riksväg 61 via väg 722, och från öster även från Körkarlsvägen/väg 722 via port under väg 61-62.

En huvudgata in i verksamhetsområdet dras från Skutbergsmotet norrut. Från huvudgatan leds trafik till fastigheter inom området på lokala anslutningsgator. Huvudgatan utformas så att den i en framtid kan förlängas mot norr för eventuell anslutning mot Trossnäs vägen/Katåsmotet. Möjligheten till direktutfarter från industritomter har därför begränsats.

En framtida koppling mellan västra och östra Eriksberg kan anordnas i den öst-västliga huvudgatan förlängning. Vändplaner anordnas utanför planområdet i avvaktan på eventuell förlängning av huvudgatorna.

Planen har anpassats så att den kan möta en framtida lösning av Skutbergsmotet. Innan motet byggts om sker tillfart via befintlig väg till masshanteringsstationen. Inga ytterligare tillfarter planeras från väg 722.

Verksamhetsområdet i denna plan beräknas generera en trafikmängd om ca 3 500 fordonsrörelser per årsmedeldygn (f/åmd). Beräkningen grundar sig på jämförelser med Gräsdalens och Örsholmens industriområden i Karlstad, antal sysselsatta i dessa områden och en trafikgenerering på tre (3) fordonsrörelser per anställd (ett genomsnitt för olika typer av industri- och verksamhetsområden enligt Trafikverket). Gräsdalen har högre exploateringsgrad och större inslag av handel än vad som antas för Eriksberg, medan Örsholmen är ett mer utpräglat industriområde. Eriksberg antas få en utnyttjandegrad någonstans mellan Gräsdalen och Örsholmen.

En analys av kapaciteten hos E18 med trafikplatser har gjorts inom ramen för ÅVS-arbetet. I underlaget för analysen förutsätts fullt utbyggt verksamhetsområde inom Eriksberg och en etablerad temapark inom Skutberget. Den visar för Skutbergsmotet att belastningsgraden i motet understiger 0,6 i alla studerade alternativ (nuläge, år 2040 enligt Trafikverkets prognos för trafikökning och år 2040 enligt den trafikmodell Karlstads kommun tagit fram). Kommunens slutsats är att exploatering inom Eriksberg i sig inte motiverar ombyggnad av Skutbergsmotet.

Inom ÅVS-en för E18 genom Karlstad föreslås åtgärder i Skutbergsmotet som förbättrar trafikplatsens standard och kapacitet. Skutbergsmotet ingår inte i planområdet för Västra Eriksberg, men utrymme har lämnats för en utformning som svarar mot vad som beskrivs i ÅVS-en. Skutbergsmotet bedöms ha tillräcklig kapacitet för den trafik som genereras av det planerade verksamhetsområdet utan något behov av åtgärder (se ovan).

För Bergviksmotet föreslås också åtgärder i ÅVS-en, utan att de är preciserade till sin utformning. Detaljplanen har begränsats i sin utbredning i östra delen, och kommunen utgår från att åtgärder i Bergviksmotet ryms utanför den nu aktuella detaljplanen.

Parkering

Parkering för verksamheter som etableras inom området ska lösas inom egen fastighet enligt vid tidpunkten för bygglov gällande parkeringsnorm.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

En geoteknisk utredning har gjorts (*PM Geoteknik, Sweco, 2014-01-07*) som visar att marken består av delvis mäktiga lager av lera och finkorniga sediment. Mäktigheten varar från liten till upp till närmare 30 meter, med de största djupen till fast botten i planområdets nordvästra delar.

För alla utom mindre, enkla byggnader krävs djupgrundläggning med pålar för att undvika sättningar, och för att minska sättningsdifferenser mellan byggnad och omgivande mark kan även förstärkning med kc-pelare eller lättfyllning behövas. Även ledningsstråk kan behöva förstärkas med kc-pelare.

Kompletterande geotekniska undersökningar kommer att krävas inför projektering av byggnads- och anläggningsarbeten.

En särskild utredning har gjorts av stabilitetsförhållanden i området (*Stabilitetsutredning, Sweco 2020-04-15*). Denna ger vissa begränsningar för markens nyttjande vad avser belastning intill diken, släntlutningar för dagvattendammar och erosionsskydd. Planutformningen har anpassats till detta med flacka släntlutningar för diken och dammar. Bestämmelser har införts i planen om att diken och dammar ska förses med erosionsskydd för att hindra erosion av strömmande vatten, och om en belastningsfri zon utmed diken för att förhindra skred.

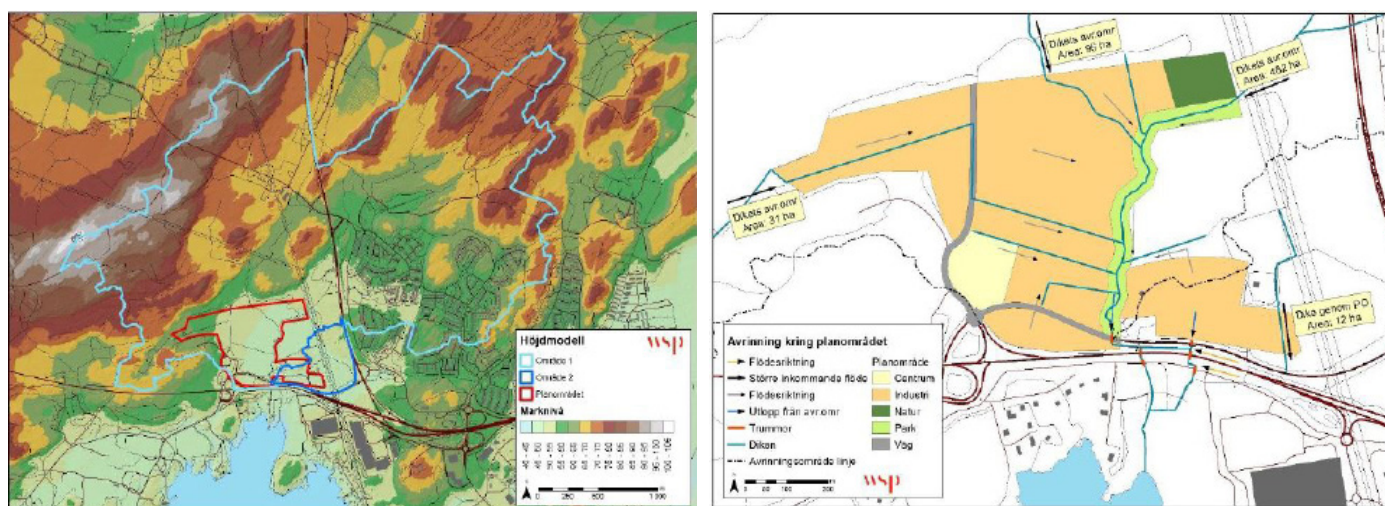
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunens huvudvattenledning från Sörmon passerar i norra delen av Eriksberg och huvudsakligen utanför planområdet. Vattenledning till Skutberget passerar genom planområdet. Anslutningspunkt till spillvattennätet finns i pumpstation vid Körkarlsvägen i Henstad, öster om väg 61.

Dagvatten

Se även miljökonsekvensbeskrivningen, avsnittet Vattenmiljö



Ovan: Avrinningsområden (vänster bild) och avrinningsvägar (höger bild). Bilder från dagvattenutredningen. (Planområdets avgränsning är något ändrat i förhållande till bilderna).

Eriksberg ligger längst nedströms i ett stort avrinningsområde, som förutom planområdet omfattar skogsområden i norr och väster liksom delar av Henstad och Hultsberg samt del av I2-skogen norr därom. Vatten från avvattningsområdet samlas upp i Eriksbergsbäcken i planområdets östra del och passerar vägarna 722, E18 och Bergviksvägen i trummor och därefter ytterligare ca 250 meter i diken innan vattnet når Kattviken som är en del av Kattfjorden och Vänern.

Ett mindre avrinningsområde berör planområdets östra del. Vatten från detta passerar väg 722, E18 och Bergviksvägen i trummor öster om Eriksbergsbäcken, och rinner samman med bäcken innan utloppet i Kattviken. Mellan väg 722 och E18 finns ett dike som förbinder vägtrumorna.

Ganska stora mängder vatten passerar planområdet i Eriksbergsbäcken, särskilt vid snösmältning och kraftiga regn. Vid ett skyfall i augusti 2014 översvämmades väg 722 och vattnet nådde även upp på E18. Den största vattenmängden kommer från öster (ca 80 % av avrinningsområdet), men även från väster och norr kommer vatten från skogsområden utanför planområdet och passerar genom planområdet för att nå Eriksbergsbäcken.

Eriksbergsbäcken är huvuddike i ett markavvattningsföretag (Henstad m fl hemman torrlägningsföretag år 1935).

För Kattfjorden som är recipient för Eriksbergsbäcken gäller miljökvalitetsnormer. Vattenförekomsten uppnår god kemisk status med undantag för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Få svenska vattenförekomster uppnår god kemisk status med avseende på kvicksilver och PBDE. Den ekologiska statusen bedöms som otillfredsställande, främst grundat på parametern fisk.

Kattfjorden är dricksvattentäkt för Sörmons vattenverk som försörjer Karlstads tätort och Hammarö. Vattentäkten skyddas av ett vattenskyddsområde. Hela planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för vattentäkten, förutom tre mycket begränsade delar som ligger inom tertiär skyddszon. Inom den sekundära skyddszonen gäller bl a förbud mot markutfyllnad och återfyllnad med förorenade massor eller massor med okänd miljöstatus.

Planförslag

Vatten och spillvatten

Vattenförsörjning sker via ledningar från huvudvattenledningen norr om planområdet.

Spillvatten leds med självfall till en ny pumpstation vid Eriksbergsbäcken, varifrån det leds i tryckledning till spillvattennätet i västra Karlstad.

Vid upplåtelse av tomter bör eftersträvas att de utformas så att både spill- och dagvatten kan ledas bort med självfall. Om detta inte är möjligt kommer vattnet behöva pumpas till det kommunala avloppsnetet.

Dagvatten

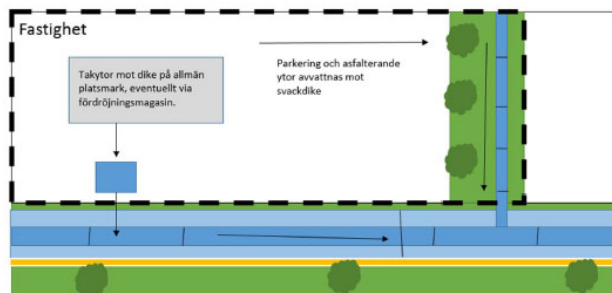


Schematisk skiss av dagvattenanläggningen. Mörkblå = Eriksbergsbäcken, ljusblå = diken och dagvattendammar, överkorsad linje = igenlagda diken, röd streckad linje visar plangränsen.

Planen utformas med ett dagvattensystem som innebär att dagvatten från området fördröjs och genomgår viss rening inom området innan det når Eriksbergsbäcken. Det befintliga diket som genomkorsar planområdets nordvästra del (se bild ovan) läggs igen och ersätts med ett dike i planområdets

norra gräns, utmed kommunens vattenledning. Vattnet i diket passerar genom en fördröjningsdamm inom parkområdet norr om vattenledningen, varifrån det leds vidare längs norra gränsen till ett nyanlagt dike som mynnar i Eriksbergsbäcken. Det befintliga diket utmed huvudgatan behålls och breddas, liksom det öst-västra huvuddiket och diket från masshanteringsstationen. Dessa diken leder till fördröjningsmagasin väster om Eriksbergsbäcken, och rinner slutligen samman med bäcken vid trumman under väg 722. Nya diken anläggs utmed den norra industrigatan och utmed plangränsen i söder (det senare ersätter igenlagda diken inom den södra kvartersmarken). Syftet med att diken läggs igen/flyttas är att underlätta användningen av kvartersmarken.

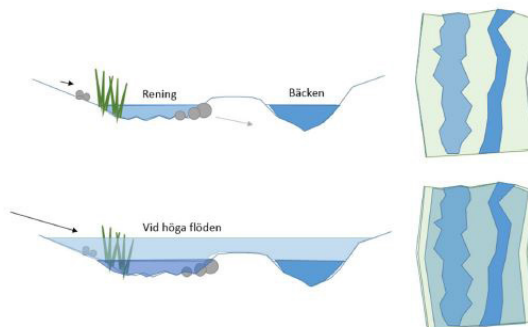
Dagvatten från tomtmark leds till diken och vidare till fördröjningsdamm innan det når Eriksbergsbäcken. Dikena utformas som öppna diken med vegetation och dämmen som både bromsar upp vattnet och fångar upp en del föroreningar. Inget dagvatten från tomtmark ska ledas direkt till bäcken utan föregående fördröjning/rening.



Figur 30. Schematisk bild av principlösning på dagvattenhantering på kvartersmark (streckad linje) kopplat till diket på allmän platsmark.

Dagvattenanläggningen vid Eriksbergsbäcken utformas med en parallell bäckfåra med fördröjningsdammar som bromsar upp och renar vatten från planområdet innan det når bäcken strax norr om väg 722. Se vidstående bild.

Dimensioneringen av systemet är sådan att maximalt flöde i bäcken vid ett 50-årsregn ska kunna flöda vidare genom befintliga trummor under väg 722 och E18 utan risk för att vägen översvämmas.

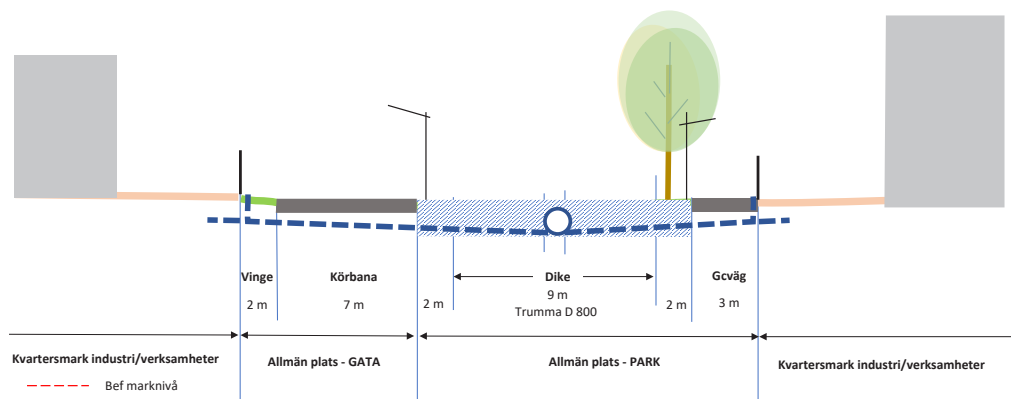


För att minimera risken för påverkan på dricksvattentäkten bör en skötselplan för dagvattenanläggningen utformas, liksom ett kontrollsystem för dagvattnets kvalitet samt möjlighet att stänga av delar av dagvattenanläggningen för sanering om en olycka skulle inträffa.

Dagvattenhanteringen inom området bygger på öppna lösningar som diken, trummor och dammar. Utloppsnyvån från området är låst på grund av trummorna under väg 722 och E18. De diken som anläggs inom området på allmän platsmark blir begränsade i djup på grund av bottenivå i Eriksbergsbäcken där systemen rinner samman, liksom av markens beskaffenhet och diket utbredning och tillgänglighet för drift och skötsel. Dagvattensystem inom fastighet kan med fördel efterlikna det kommunala med öppna diken, rännor och täckta kanaler. Anslutningspunkter för dagvatten anläggs i möjligaste mån i fastighetens lägsta punkt i dagvattensystemets omedelbara närhet.

Dagvattendammarna är relativt grunda - de längs bäcken ca 1 meter medan den i norra delen är djupare - och ska ha karaktären av ängsmark med grupper av buskar och träd (som kan tåla att tidvis stå i vatten). Karaktären får gärna vara lite "vildvuxen" till frömma för djurliv i området (insekter, fåglar, eventuella grodor, fladdermöss). Befintlig vegetation närmast Eriksbergsbäcken sparas och får utvecklas till en bård utmed bäcken.

Tomter bör höjdsättas och utformas så att de kan avleda regnvatten från 100-årsregn till allmän-
platsmark, så att inte bebyggelse inom området översvämmas. Diken och parkstråk ska kunna fung-
era som flödesvägar mot parkstråket utmed Eriksbergsbäcken.



Principskiss för dagvattenavledning från fastighet till dike utmed gata (blå streckad linje visar dagvattenledning och servisbrunn)

Dräneringsvatten

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

Energi

Karlstads fjärrvärmenät finns utbyggt till Henstad (Hultsbergsskolan) för möjlig vidare utbyggnad mot Eriksberg.

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 solenergiinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger idag huvudsakligen mellan +46 och drygt +50 meter över havet (RH 2000). Den nordvästra delen av planområdet når upp till +60 möh.

Kommunens riktlinjer för planering i områden som kan drabbas av översvämning anger att industri och verksamheter (ej miljöfarliga) såsom kontor, tillverkning, lager, partihandel etc ska kunna fungera vid nivåer vid en 200-årshändelse. Energiförsörjning och kommunalteknisk försörjning ska klara beräknad högsta översvämningssnivå.

Planområdet påverkas i en mycket liten del av höga vattennivåer i Väneren, för vilken nivån vid en 200-årshändelse beräknats till +46,48 och beräknad högsta nivå är +46,77. Vid 200-årsnivå kommer

en del av väg 722 och området närmast norr därom (utanför planområdet) att översvämmas, liksom del av Eriksbergsbäcken.



Område som kan beröras av översvämning vid 200-årsnivå +46,48 möb i Vänern (blått). Röd linje - plangräns

Vid skyfall kan området utsättas för hastigt tillrinnande vattenmassor, och dagvattensystemet utmed Eriksbergsbäcken översvämmas. Dagvattendammarnas krönhöjd är +47 meter och kan då komma att svämmas över så att hela systemet blir ett vattendrag.

Planförslag

Marken inom verksamhetsområdet som gränsar mot Eriksbergsbäcken ska ha en lägsta höjd av +48,0 meter (n_2) för att undvika att den översvämmas vid mycket höga flöden i bäcken i samband med skyfall.

Buller

Trafikbuller

Trafikmängden på E18 i det aktuella avsnittet är ca 14 000 fordon/årsmedeldygn (f/åmd) med 12 % tung trafik, och på väg 722 1500 f/åmd (uppgifter från Trafikverket). Prognostiserad trafikmängd 2040 är i Karlstads trafiksimuleringsmodell 19 000 respektive 6 000 f/åmd när verksamhetsområdet är fullt utbyggt (inklusive den östra delen som inte behandlas i denna detaljplan).

En enkel bullerutredning har gjorts som visar ekvivalent ljudnivå på 65-70 dBA vid närmaste fastighetsgräns mot söder. Maximal ljudnivå utmed hela planområdet är 74 dBA. Inga riktvärden finns för påverkan av trafikbuller på kontor och verksamhetslokaler, utöver normala krav som kan ställas på inomhusmiljön på arbetsplats. Detta regleras i bygglovskedet och kan eventuellt innebära att särskilda krav kan komma att ställas på ljudisolering i ytterväggar.

Trafikökningen i närområdet på grund av exploateringen bedöms inte påverka bostadsbebyggelse söder om E18.

Externt industribuller

Med markanvändningen Z_1 (verksamheter, även handel med skrymmande varor) tillåts verksamhe-

ter med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheter inom området bedöms därför inte generera oacceptabel bullerstörning vare sig för andra verksamheter inom området eller för omgivande områden. Markanvändning J (industri) i planen tillåts för delar av verksamhetsområdet som ligger mer än 300 meter från närmaste bostad söder om E18.

Den befintliga masshanteringsstationen väster om planområdet kan generera störande buller, framförallt i samband med krossning av material. Detta förekommer normalt två gånger per år, under ca 2-3 veckor per gång. Arbetet bedrivs dagtid mellan kl 07 och 18. I masshanteringsstationens tillstånd finns en begränsning av bulleremissioner på grund av påverkan på bostadsbebyggelse vid Fintavägen söder om E18.

För den verksamhet som planeras, huvudsakligen industriverksamhet och liknande, bedöms störningar från masshanteringsstationen inte innebära några problem. Eventuell hotellverksamhet inom området för besöksverksamhet störs inte heller av verksamheten då den endast bedrivs under dagtid.

Luftkvalitet

Planområdet ligger nära E18. Trafikmängden i detta avsnitt av E18 uppgår till ca 14 000 f/åmd och på väg 722 till ca 1500 f/åmd. Trafik till/från verksamhetsområdet beräknas till 3 500 f/åmd. Totalt beräknas således trafikmängden till 19 000 f/åmd i anslutning till planområdet. I Karlstads trafiksimuleringsmodell har för år 2040 antagits nära 19 000 f/åmd på E18 och ca 6000 f/åmd på väg 722 (när hela Eriksberg är helt utbyggt). Eriksberg genererar då enligt modellen ca 5500 f/åmd.

I samband med planeringen av ett bostadsprojekt inom Sandbäcken, norr om Tingvalla idrottsplats, har en luftutredning gjorts (*Luftutredning Sandbäcken, Sweco 2019-02-15*). Området ligger intill E18 och grundar sig på en trafikmängd om totalt 39 000 f/åmd varav ca 34 500 på E18 - dvs 50 % högre än prognostiserad trafikmängd 2040 i anslutning till planområdet inom Eriksberg. I övrigt är förhållandena relativt jämförbara - båda områdena är plana, öppna och välventilerade, och trafiken flyter förbi med jämn hastighet utan stopp (skyltad hastighet 90 km/h på E18 på båda ställen).

Utredningen för Sandbäcken visar att knappt 30 meter från körbanekant på E18 där närmaste byggrätt för bostad är placerad ligger årsmedelvärdena för både kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) klart under miljökvalitetsnormerna för luft och under eller lika (för partiklar) miljökvalitetsmålet för frisk luft.

Det finns därför goda skäl att bedöma att både miljökvalitetsnormerna för luft och miljökvalitetsmålen för frisk luft kan innehållas i det nu aktuella planområdet.

Farligt gods

E18 är utpekad transportväg för farligt gods. Enligt kommunens översiktsplan bör ett bebyggelsefritt område på 30 meter från farligt gods-led 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. Inom 70-150 meter kan de flesta markanvändningar tillåtas, undantaget sådana verksamheter som omfattar många eller utsatta personer, t ex flerbostadshus eller verksamheter med betydande åskådarplats. Om rekommendationerna inte kan följas bör en riskanalys upprättas.

Planförslag

Planområdet ligger som närmast 90 meter från E18, med område som kan upplåtas för verksamheter (arbetsplatser). Byggrätt som medger kontor och hotell/vandrarhem ligger mer än 160 meter från vägkant. Några särskilda åtgärder för att hantera olycksrisk med farligt gods behövs därför inte.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, baskarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Anläggande av gator, gc-vägar och allmänna ledningar för vsd Anläggande av parkområde med dagvattenanläggning på allmän plats Upprättande av anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten Upplåtelse av kommunal mark för exploatering Upplåtelse av Eriksbergs gård Ansökan om fastighetsbildningar inom kommunal mark Avtal med Trafikverket och exploatörer Ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelser Uppsägning av jordbruksarrende
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering
Exploatörer (köpare/tomträtts-havare av tomter)	Exploatering inom kvartersmark Exploateringsbidrag för vissa åtgärder inom allmän plats

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen, samt mellan stadsbyggnadsförvaltningen och ägare till fastigheten Eriksberg 1:4.

Avtal ska träffas mellan kommunen (teknik- och fastighetsförvaltningen) och ägare till fastigheten Eriksberg 1:4 om fördelning av kostnader för utredningar som berör hela planområdet, samt om exploateringsbidrag till anläggande av vissa för området gemensamma anläggningar.

Avtal ska träffas med ägare till fastigheten Eriksberg 1:4 om upplåtande av mark för dagvattenanläggning.

Avtal ska träffas mellan kommunen och Trafikverket avseende åtgärder som berör det statliga vägnätet.

Befintligt avtal avseende jordbruksarrende ska sägas upp.

Markupplåtelseavtal ska träffas med exploatörer om upplåtelse av mark för etablering av verksamheter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare 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 ej utnyttjad byggrätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator och annan allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

- Gemensamhetsanläggning för angoringsgata ska bildas om det behövs för indelning av delområden i lämpliga fastighetsstorlekar.
- Del av fastigheten Eriksberg 1:4 ska regleras till kommunens exploateringsfastighet för anläggande av dagvattenanläggning.
- Befintlig ledningsrätt för teleledning ska upphävas.
- Servitut för tillfartsväg till masshanteringsstationen ska ändras.
- Ledningsrätt för allmän va-anläggning inom u-område ska bildas.
- Servitut för gång- och cykelväg över område för besöksanläggning ska bildas.

Innehavare av ledningsrätten (Skanova) ansöker om upphävande av densamma. Övriga fastighetsbildnings-/regleringsåtgärder söks av kommunen.

Fastighetsbildning genomförs vartefter mark upplåts/säljs.

Tekniska frågor

Mark och infrastruktur

Kommunen bygger ut området med gator och ledningsnät och iordningställer marken för upplåtelse och anslutning av tomter. Respektive exploatör ansvarar för och bekostar anslutning till gata och ledningar. För anläggande av utfart över dike ska samråd ske med kommunen.

Kommunen anlägger temporära vändplaner i norr och öster utanför planområdet i avvaktan på att respektive gata byggs ut vidare till övergripande trafiknät.

Kommunen bygger provisorisk gång- och cykelväg som förbinder planområdet med väg 722 och utreder tillsammans med Trafikverket möjlig koppling till befintligt gång- och cykelvägsystem söder om E18, i avvaktan på ombyggnad av Skutbergsmotet enligt ÅVS E18 genom Karlstad.

Kommunen ombesörjer flyttning av befintliga vattenledningar till Eriksbergs masshanteringsstation och till Skutberget i den del som ligger i norra kanten av R₁-området.

Vid ianspråktagande av byggrätt för kompletterande byggnader inom gårdsmiljön behöver befintlig vattenledning till Skutberget flyttas. Detta är en fråga för det då aktuella exploateringsföretaget.

Vid upplåtelse av tomtmark ska eftersträvas att de tomter som bildas kan förses med dag- och spillvattenanslutningar med självfall. Om detta inte är möjligt behöver avloppsvatten pumpas till anslutningspunkt till kommunens nät.

Dagvatten

Kommunen ansvarar för anläggande av dagvattenanläggning på allmänplatsmark, med exploate-

ringsbidrag från privat exploatör inom planområdet. Vid utformning av dagvattenanläggningen ska förslag till skadebegränsande åtgärder enligt miljökonsekvensbeskrivningen (MKB sid 28) beaktas.

Respektive exploatör ansvarar för och bekostar anläggningar för dagvatten inom kvartersmark.

Uppvärmning

Karlstads Energi AB svarar för eventuell framdragning av fjärrvärmeledningar till planområdet.

Respektive exploatör ansvarar för och bekostar eventuell anslutning.

Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Anläggande och drift av gator, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar och dagvattensystem inom verksamhetsområdet bekostas av kommunen.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploatören (kommunen ansöker).

Kostnader för exploatering och åtgärder inom kvartersmark och nödvändiga utredningar i samband därmed bekostas av berörda exploatörer.

Kostnader för flyttning av Karlstads El- och stadsnätets ledningar bekostas av kommunen.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov.

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Anmälan och tillstånd

Kommunen har ansökt om dispens för borttagande av åkerholmar och flyttning/igenläggning av diken med biotopskydd.

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

Om byggnader/anläggningar med totalhöjd som överstiger 20 meter aktualiseras ska sökande i samband med bygglov beställa flyghinderanalys av Luftfartsverket.

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts (april 2017) som visar att genomförande av detaljplanen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas och processas tillsammans med detaljplanen. Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att belysa de miljökonsekvenser som kan tänkas uppstå vid genomförande av planförslaget samt beskriva hur eventuella negativa miljökonsekvenser kan minskas eller undvikas. Miljökonsekvensbeskrivningens syfte är också att bredda underlaget för beslut om markanvändningen.

Miljökonsekvensbeskrivningens innehåll

Avgränsning av vilka faktorer som bör belysas i miljökonsekvensbeskrivningen har gjorts i samråd om behovsbedömningen med länsstyrelsen. Följande aspekter behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen:

- mark (förändring av markanvändning),
- naturresurser (jordbruksmark),
- naturmiljö,
- kulturmiljö (fornlämningar/kulturlämningar),
- vatten (dagvatten och vattenkvalitet),
- trafik (riksintresse för kommunikation), samt
- luft och klimatfaktorer.

Slutsatser från miljökonsekvensbeskrivningen

Förändrad markanvändning

Den förändrade markanvändningen leder till att landskapsbilden förändras i ett viktigt möte med staden, att trafikbelastningen i Skutbergsmotet ökar och att förutsättningarna för att använda befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader förbättras. Den innebär också att mark kan användas för mer kvalificerat ändamål som skapar arbetsplatser och tillväxt, samtidigt som mark för livsmedelsförsörjning försvinner.

Naturresurser

Cirka 30 ha jordbruksmark klass 2 (den lägre kvalitetsklassen enligt Karlstads översiktsplan) tas ur produktion. Med hänsyn till den totala arealen jordbruksmark nära Karlstads tätort bedöms förlusten av jordbruksmarken inom planområdet endast medföra mycket små negativa konsekvenser för livsmedelsförsörjningen i regionen.

Naturmiljö

Planen medför förlust av habitat av värde för områdets artrikedom (insekter, groddjur m fl) och funktion som spridningskorridor samt som rast- och häckningslokal för fåglar. Detta är en följd av att diken läggs igen eller att de förlorar omgivande jordbruksmark, samt att del av ett område med påtagligt naturvärde tas i anspråk. Planen bedöms sammantaget innebära små till måttliga negativa konsekvenser för naturmiljö.

Utifrån 1) de arter som noterats, 2) de inventeringar som utförts, 3) de biotopkvaliteter som finns inom planerad bebyggelse och strax utanför, och 4) landskapets ekologiska funktion, bedöms planen påverka vissa naturmiljöer och arter negativt men i liten omfattning och sammantaget med små till måttliga konsekvenser. Beroende på hur skadebegränsande åtgärder utförs kan vissa artgrupper som groddjur och insekter påverkas positivt på sikt.

Kulturmiljö

Planen medför att befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ges skydd och bättre förutsättningar för högkvalitativ användning.

Fornlämningsområdet inom f d Eriksbergs gårdstomt får ett bättre skydd mot åverkan då den större delen av området detaljplanläggs som parkmark. Planen medför positiva konsekvenser för kulturmiljön.

Vattenmiljö

Den förändrade markanvändningen från jordbruksmark till verksamhetsområde innebär att potentiell påverkan från jordbruket minskar (positiv konsekvens) medan föroreningar från dagvatten ökar (negativ konsekvens).

Riksintresse för kommunikation

Planen bedöms inte medföra vare sig negativa eller positiva konsekvenser för riksintresset.

Luft och klimatfaktorer

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser då både miljökvalitetsnormerna för luft och miljökvalitetsmålen för frisk luft kan innehållas.

Sociala konsekvenser

Området ligger externt, utanför dagens stadsbebyggelse och stadens mänskliga skala och struktur. Områdets förutsättningar för att bli en integrerad del av omgivande områden är begränsade.

Området är i första hand tillgängligt med bil, via E18 eller Körkarlsvägen. Utan bil kan det upplevas svårt att nå, både på grund av fysiska och mentala barriärer. Området har en begränsad tillgänglighet för gående och cyklister även om cykelbanor byggs inom området och kopplas till huvudnätet mot Skutberget och Bergvik med förlängningen till centrum. Gena kopplingar till Henstad och Hultsberg saknas. Möjligheten att ta sig med kollektivtrafik till området kommer också vara begränsade, då närmsta busshållplats ligger inom Skutberget, som närmast ca 300 meter från planområdet.

Med ny utformning av E18 och Bergviksmotet samt fortsatt utveckling av östra Eriksberg kan bättre kopplingar till och från området skapas. En bro eller tunnel över/under E18, fler in- och utfarter till/från området och fler gång- och cykelvägar kommer att bättre inordna området i stadsstrukturen och ge ökad trafiksäkerhet. Några konkreta planer för utformningen av Bergviksmotet finns dock inte ännu.

Eriksbergs verksamhetsområde blir en slags ”monokultur” med enbart arbetsplatser. Någon form av enklare restaurang-/kioskverksamhet kan troligen komma att etableras i området, vilket inte är ovanligt inom större samlade arbetsplatsområden. Den verksamhet som kan etableras i den tidigare ladugårdsbyggnaden mm kan bidra till att Eriksberg får en bättre social koppling till staden - även andra människor än de som arbetar inom området kommer att besöka Eriksberg. Ett renodlat industri-/verksamhetsområde kan innebära att området blir öde vissa tider på dygnet, vilket är negativt för trygghetskänslan för den som befinner sig i området eller besöker det.

Dagvattenparken utmed Eriksbergsbäcken med gång- och cykelväg, liksom gång- och cykelvägen utmed huvudgatan, tillgängliggör skogsområdet norr om Eriksberg, som idag endast nås från Trossnäs vägen. Stråket kan också bli ett trevligt vistelserum och mötesplats inom verksamhetsområdet, både för dem som arbetar där och för andra besökare.

Med planens nuvarande utformning och förutsatt att föreslagna åtgärder görs utanför planområdet finns förutsättningar för att uppnå en acceptabel nivå gällande tillgänglighet och trygghet till området. Dock spelar detaljutformning såsom belysning, vegetation, marknivåer och markbeläggning en viktig roll för att åstadkomma trygga miljöer. Detta kan inte regleras i detaljplanen.

Barnperspektiv

Området är idag relativt obesökt, särskilt av barn och unga. Planen bedöms innebära att området i första hand besöks av yrkesverksamma och vuxna som arbetar eller har ärenden till området. För Eriksbergs gård skulle kunna få en användning som även vänder sig till barn – detta är dock inget som planeras idag. För barn och unga som ändå ska besöka området är möjligheterna att ta sig till området själva begränsade. Området saknar gena gång- och cykelvägskopplingar till övriga staden (förutom Skutberget) och kollektivtrafiken finns långt från området.

Ett område som saknar befolkning och besökande under delar av dygnet kan bli otrygga miljöer

för den som faktiskt befinner sig i eller besöker området. Ett område som blir känt för att vara öde under vissa tider kan också bli en potentiell mötesplats för unga vuxna (eller andra) som vill undvika att bli sedda.

Då planområdet troligen sällan besöks av barn och unga både idag och efter genomförandet bedöms planen innebära små negativa konsekvenserna för barns och ungas trygghet och tillgänglighet till området.

Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande innebär att ca 30 ha jordbruksmark tas ur bruk, vilket har viss negativ ekonomisk konsekvens. Dock bedöms planen och etableringen av ett nytt verksamhetsområde, placerat intill E18, innebära stora positiva konsekvenser för kommunens tillväxtpotential och ekonomi. Planen innebär en möjlighet för fler företagsetableringar och fler arbetstillfällen, vilket har stor betydelse för Karlstads fortsatta utveckling. En verksamhetsblandning motsvarande Örsholmens skulle innebära ca 750 arbetstillfällen inom Västra Eriksberg. Denna typ av verksamhetsområde har stor betydelse för företags behov och möjlighet till utveckling och expansion - något som vanligtvis begränsas i områden med blandade användningar. Fler potentiella arbetsplatser kan innebära fler i arbete, vilket är positivt för såväl den enskilde arbetstagaren som företaget och kommunens ekonomi.

Kommunen bekostar anläggande av infrastruktur - gator, gång- och cykelvägar, ledningar och dagvattenanläggning - inom och till en del utanför området, och förbereder området så att det går att upplåta mark till olika verksamheter.

Eftersom Eriksberg i nuläget ligger något perifert sett till befintlig kommunal infrastruktur krävs stora infrastruktursatsningar och -åtgärder för att ansluta området till befintligt nät av va, gator och gc-vägar. VA-ledningar behöver exempelvis anslutas till en anslutningspunkt inom Hultsberg, en sträcka på nästan en kilometer. Detta innebär att projektet har stora initiala utgifter. Enligt FÖP Eriksberg finns planer på ytterligare exploatering inom östra delen av Eriksberg, vilket kommer att medföra att intäkterna för området kan öka över tid och möta utgifterna som uppstår i det inledande skedet.

Att anlägga ett stort vattenledningsnät för planerade ytor kan innebära risk för låg vattenomsättning eller ingen alls. Stillastående vatten eller för låg omsättning kan innebära försämrad vattenkvalitet. Åtgärder för detta kan vara att driftsätta enbart de vattenledningar som har en god kontinuerlig omsättning eller införa ett schema för spolning för de delar med låg eller ingen omsättning. Att använda dricksvatten - ett livsmedel - för att enbart underhålla obrukade ledningar är resursslöseri och ekonomisk kostsamt. Rekommenderat är att provtycka ledningsnätet med luft för att sedan enbart nyttja de vattenledningar som har abonnenter anslutna.

Ägare av privat mark bidrar till byggande av infrastruktur enligt exploateringsavtal.

Kommunens intäkter består av köpeskilling/tomträttsavgälder/arrende för upplåten mark.

Planen medger användning för verksamheter, vilket bland annat innebär en möjlighet för handel med skrymmande varor och handel med varor som produceras inom området. Totalt medges 24 ha verksamhetsmark inom området (varav drygt 21 ha på kommunens mark). I samband med planarbetet för Bergvik 1:37 m fl har en handelsutredning tagits fram i syfte att utreda konsekvenserna för Karlstads stadskärna vid utbyggnad av externhandel i Karlstad. I utredningen beräknas en ungefärlig gräns för hur mycket mer externhandel som kan etableras i Karlstads kommun utan att det innebär allvarliga konsekvenser för handeln i stadskärnan. Bland annat dras slutsatserna att det finns

utrymme för ca 14 300 - 23 000 m² BTA yta för bygghandel och ca 10 000 - 13 000 m² BTA yta för hemutrustning. Båda dessa kan rymmas inom planens markanvändning. Dock bedöms denna typ av handel inte ha någon påverkan på centrumhandeln, då det primärt handlar om sådan handel som inte rymms eller lämpar sig inom centrumkärnan. Planen kan innebära konkurrens med andra områden där denna typ av handel medges.



KARLSTADS KOMMUN

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