



KARLSTADS KOMMUN

PLANBESKRIVNING FÖR DETALJPLAN FÖR TOFFELN 1 M FL

inom Södra Kroppkärr,
Karlstads kommun, Värmlands län



Bild över planområdet, taget ifrån Östra Infarten

Upprättad: 2021-01-05 (rev. 2021-06-22)
Antagaen i SBN: 2021-07-07, § 192
Laga kraft: 2021-08-02

1780K-63-P2021/16
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2019-255



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. Samråd för denna detaljplanen hölls mellan 25 januari till 16 februari 2021 och fanns då tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och på Kontaktcenter (Bibliotekshuset).

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Granskningstiden för den här planen hölls mellan 21 april - 24 maj 2021. Förslaget finns då tillgängligt på samma sätt som under samrådet.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i stadsbyggnadsnämnden. Planer som är av principiell betydelse antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen antogs den 7 juli 2021 av stadsbyggnadsnämnden.

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 2 augusti 2021.

Handläggare:

Emelie Dronsfield, stadsbyggnadsplanerare, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Med medarbetare från stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen och miljöförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Övriga program och policys	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5
Behovsbedömning	5

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.	5
---	----------

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	6
Bebyggelse	7
Markens utformning	7
Natur, växtlighet och friluftsliv	7
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	9
Geotekniska förhållanden	10
Teknisk försörjning	10
Störningar, hälsa och säkerhet	11

Genomförande

Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Ekonomiska frågor	13
Tekniska åtgärder	14

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	15
Sociala konsekvenser	15
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

Längs Östra infarten, inom Kroppkärr, ligger idag fastigheten Toffeln 1 som är planlagd för bensinstationsanvändning och tidigare nyttjats för det. Efter att bensinstationen lades ner för cirka tio år sedan har pumpar tagits bort och marken sanerats. Sedan ett antal år tillbaka har fastigheten istället nyttjats för restaurang, bilvård och frisör mm. Fastighetsägaren inkom hösten 2019 med ansökan om planändring med främsta syftet att bekräfta nuvarande användning och få möjlighet att bygga ut.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra området för centrumverksamhet inom fastigheten Toffeln 1, samt ge möjlighet till eventuell utökning av området.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att markanvändning för drivmedelsförsäljning och park/plantering släcks ut och ersätts med centrumverksamhet (ej hotell/vandrarhem) inom fastigheterna Toffeln 1 och del av Södra Kroppkärr 1:1. Nuvarande användning bekräftas och planen möjliggör flexibla framtida scenarier, där nuvarande verksamhet utvidgas eller att ny fastighet och ny byggnad uppförs norr om.

Detaljplanen är särskilt anpassad utifrån stadsbild, närheten till E18, naturvärden och miljö kvalitetsnormer i planområdets recipient.

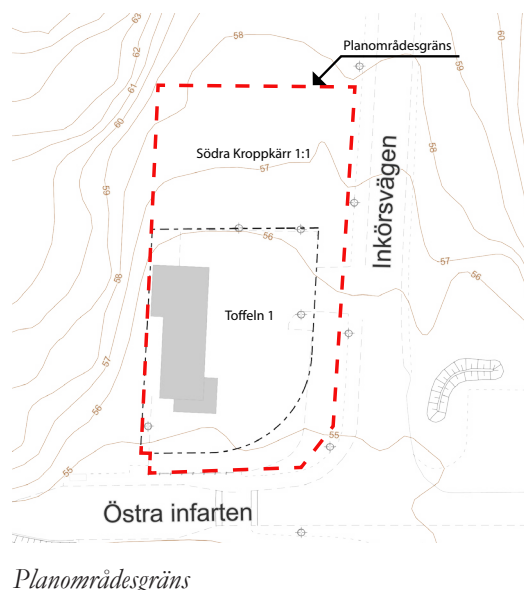
Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plandata

Planområdet är beläget inom Södra Kroppkärr i Karlstads tätorts östra delar. Planområdet omfattar ca 4300 kvm och omfattar fastigheterna Toffeln 1 och del av Södra Kroppkärr 1:1. Planområdet avgränsas i öster av Inkörsvägen och i söder av Östra Infarten. I norr och väster finns naturmark.



Tidigare ställningstaganden

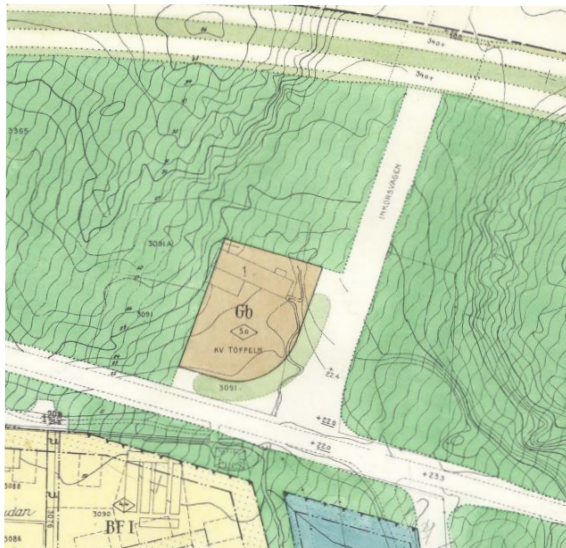
Översiktsplan

Området är i översiktsplanen inte utpekade men ingår generellt i området med inriktning för förätning. Inspråktagande av grönytor kan vara acceptabelt såvida det inte skapar en brist på grönområden inom den aktuella stadsdelen.

Gällande planer

Hela planområdet ingår i detaljplan för Södra Kroppkärr mm (1780K-11/1967) och anger markanvändning bostadsändamål inom Toffeln 1 och ”park eller plantering”, ”gatu-plantering eller dylikt” samt ”gata” inom Södra Kroppkärr 1:1.

Planområdet omfattas också av en tomtindelingsplan från 1961 för kvarteret Toffeln, akt 1780K-241/1961. Den upphävs i denna detaljplan i syfte att möjliggöra ny avstyckning eller fastighetsreglering.



Urklipp från gällande detaljplan

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2020-02-12 att upprätta detaljplan för Toffeln 1.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrått med Länsstyrelsen 2020-10-12, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt samrådsyttrandet daterat 2021-02-19.

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

Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla i planarbetet:

- farligt gods från E18
- markföroreningar
- geoteknik
- påverkan på natur

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 planområdet. E18 som ligger ca 50 meter norr om planområdet utgör riksintresse för kommuniaktioner. 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)

Planområdets recipient är Kroppkärrssjön som enligt VISS bedöms uppnå en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Se avsnitten *Dagvatten* och *Störnignar, hälsa och säkerhet* för planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

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

Planområdet eller närområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap.

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 trygghet, vardagsliv och trafiksäkerhet varit relevanta att belysa.

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

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Markanvändningen anges i huvudsak bensinstationsändamål samt park eller plantering inom området. I praktiken nyttjas del av området, fastigheten Toffeln 1, för restaurang, frisör, bilvård och parkering. Toffeln 1 är hårdgjord i sin helhet. Området söder om fastigheten ägs idag av kommunen men nyttjas som kvartersmark enligt avtalsservitut. Planteringen öster om är planlagd som gatuplantering och allmän platsmark men även denna nyttjas och sköts delvis av fastighetsägaren, dock utan avtal.

Planområdets norra del av Södra Kroppkärr 1:1, utgörs av naturmark och klippt gräsyta.

Planförslag

Förslaget innebär att hela planområdet planläggs som kvartersmark för centrumverksamhet (ej hotell/vandrarhem) (C_1) i syfte att bekräfta nuvarande användning och möjliggöra för utbyggnad av befintlig verksamhet eller nyetablering strax norr om. Markanvändning centrumverksamhet inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Några exempel är butiker, restauranger, kontor, gym, apotek, hantverk och annan service. Även samlingslokaler och lättare former av vård, som vårdcentral, ingår i användningen. Möjligheten till hotell/vandrarhem skrivs bort med anledning av närheten till E18 och farligt gods-led.



Ortofoto med förutsättningar

Förslaget innebär att möjligheten till att anlägga en bensinstation på området släcks ut, liksom de allmänna ytorna med markanvändningarna park/plantering och gatuplantering.

Bebyggelse

Inom planområdet och Toffeln 1 finns en 1½-plansbyggnad om 380 kvm. Den är utformad med sadeltak och träfasad, samt är tillbyggd med uteservering. Byggnaden nyttjas för olika typer av verksamheter. Toffeln 1 är idag bebyggd till cirka 19%.

Planförslag

Inom planområdet får högst 30% av fastighetsarean bebyggas (e_1), vilket innebär att fastighetens storlek avgör största tillåtna byggnadsarean. Planen möjliggör för antingen en utökning av befintlig tomt (Toffeln 1) eller en avstyckning från Södra Kroppkärr 1:1 för ytterligare tomt och byggnad, vilket möjliggör för olika typer av behov. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter ($<8>$), vilket kan möjliggöra för två våningar.

Markens utformning

Planområdet sluttar lätt från norr till söder och ligger på nivåer om +58 möh till +55 möh. Fastigheten Toffeln 1 är hårdgjord i sin helhet. Södra delen av planområdet ägs av kommunen men nyttjas av Toffeln 1 som parkering via ett avtalsservitut. Den klippta gräsytan i norr och gatuplanteringen i öster är allmän platsmark men sköts och nyttjas idag av Toffeln 1. De består av klippt gräsyta, några

träd och är möblerad med flaggstänger och gatupratrare.

Planområdets norra del består av naturmark.

Planförslag

Planförslaget innebär att den mark som omfattas av avtalsservitut kan regleras till Toffeln 1, liksom del av den gatuplantering som ligger i östra delen. Körbar in- och utfart förbjuds i områdets södra delar. Gångväg kan dock med fördel anordnas.

Området norr om kan iordningställas till förmån för ytterligare en tomt. Plangränsen har anpassats till höjdryggen väster om. I övrigt innebär förslaget inga förändringar.

Natur, växtlighet och friluftsliv

Natur och växtlighet

Området är inte utpekad i kommunens Naturvårds- och friluftsplan, del 3 - värdefulla naturområden. Det är inte heller utpekad som ett närströvsområde i stadsbyggnadsnämndens förslag till *Grönstrukturplan*.

Med anledning av planområdets avgränsning har en översiktlig naturinventering gjorts inom planarbetet.

I planområdets södra delar kantas den asfalterade ytan av klippta gräsytor. I öster står två medelålders björkar och i söder en medelålders rönn. Den norra delen av planområdet består dels av parkhuggen lövskog med ung till medelålders lönn, klibbal och björk. Död ved förekommer sparsamt. Strax norr om planområdet finns trädskikt av medelålders till äldre klibbal. Även en äldre sälj och en hasselbuske finns.

Områdets naturvärden finns knutna till lövträden i allmänhet och förekomsten av ädellöv i form av lönn. Området är dock litet och det finns inte några riktigt gamla träd i området. Inget träd har särskilt pekats ut som värdefullt men områdets äldsta träd är några klibbalar i området mot E18, vilka ligger utanför planområdet.

Kommunen har inte observerat några rödlistade eller fridlysta arter i området och det finns inte heller några sådana observationer registrerade i Artportalen. Sammantaget bedöms områdets naturvärde vara begränsat.

Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv - Väneren med öar och strandområden (MB 4 kap). Enligt tidigare inventeringar bedöms inte det aktuella området ha några större värden för friluftsliv, rekreation eller turism. Kroppkärrskolan som ligger norr om E18 nyttjar huvudsakligen skogen i direkt anslutning till skolan, där även ett motionsspår finns. En förskola, som ligger längre västerut gör många utflykter i skogen men inte huvudsakligen inom det aktuella



Planområdets norra del

planområdet. Skogsområden i närheten av planområdet nyttjas i viss grad av närboende och övriga.

Planförslag

Förslaget innebär att totalt cirka 1200 kvm naturmark kan tas i anspråk för kvartersmark. Avgränsningen i norr har anpassats utifrån placeringen av de äldre träden, vilka har lämnats utanför planområdet.

Planen anger att minst 10% av fastighetens yta ska utföras med genomsläppligt markbeläggning (b₁) i syfte att möjliggöra god infiltrtion med rening och mindre hårdgjorda ytor.

Planförslaget bedöms inte påverka områdets möjligheter till friluftsliv och rekreation nämnvärt.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger strategiskt mellan Södra och Norra Kroppkärr, i närheten av Kroppkärrskolan, där många människor passerar. När även östra delen av Södra Kroppkärr byggs ut och befolkas ökas kundunderlaget ytterligare i området. Med busshållplats, nuvarande service och återvinningsstation utgör området en naturlig knutpunkt redan idag.

Planförslaget

Genom att bekräfta nuvarande användning och möjliggöra för fler verksamheter skapas möjligheter till att knutpunkten utvecklas till något mer än vad det är idag. Närbutiker utgör viktiga platser för bostäderna och människorna som bor där. De bildar ofta noder för socialt liv och bidrar till ett enklare vardagsliv och minskat bilanvändande.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet i söder finns en relativt nybyggd busshållplats som trafikeras med två tätortslinjer med 10 minuters-trafik. Inga förändringar planeras med planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana angränsar i öster till planområdet. Denna utgör del av skolväg, varför det strax söder om planområdet finns ett signalreglerat övergångsställe. På sikt kan behov av breddning av gång- och cykelväg behövas i anslutning till planområdet.

Ett staket i söder, mellan planområde och busshållplats stänger ute möjligheten att ta sig som gående direkt till området söder ifrån.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet ligger i korsningen Östra Infarten och Inkörsvägen med trafikflöden om cirka 4000 f/åmd respektive 2200 f/åmd (mätår 2013). Båda gatorna har en fil i vardera riktning.

Inkörsvägen är trots sin relativt låga trafik nästan 10 meter bred, vilket ger utrymme för framtida breddning av gång- och cykelväg.

Planförslag

Detaljplanen har i söder avgränsats så att möjligheten för breddning av gång- och cykelväg finns kvar. I södra gränsen införs ett förbud mot körbar in- och utfart med anledning av korsningens utformning och placering av övergångsställe och busshållplats. En gångväg direkt till planområdet

kan dock med fördel anordnas. Förslagsvis bör ytan i söder utgöra grönyta med gångmöjlighet för att tillgodose planbestämmelse (b₁) och samtidigt hindra biltrafiken. På så vis skapas en genare väg till planområdet från söder och dagvattensituationen förbättras.

Parkering

Karlstads kommuns parkeringsnorm ska följas inom området. Enligt den nu gällande normen (KS, 2016-12-13), ligger planområdet inom zon 3. En uppdatering av parkeringsnormen håller på att ske som kommer att träda i kraft inom kort. Den nu aktuella parkeringsnormen anger följande parkeringstal inom området:

Bil:

Kontor: 3-10 p-platser/1000 kvm BTA

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

Cykel:

Kontor: 15 cykelparkeringsplatser/1000 kvm BTA

Dagligvaruhandel: 15-35 cpp/1000 kvm BTA

Sällanköpsvaruhandel: 10-25 cpp/1000 kvm BTA

Tillgängligheten för/till cykel-, gång-, och kollektivtrafik ska prioriteras varför exploatören 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.

Planförslag

Parkering ska lösas inom fastigheten utifrån vid bygglov gällande parkeringsnorm. Parkeringsbehovet beräknas utifrån vilken typ av verksamhet som etableras, då olika verksamheter alstrar olika mycket trafik. Skulle hela planområdet nyttjas för livsmedelshandel (1300 kvm), som generellt genererar ett större parkeringsbehov, skulle det som mest krävas 46 bilparkeringsplatser och 46 cykelparkeringsplatser, vilket bedöms rymmas inom kvartersmarken.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

Planområdet sluttar lätt från norr till söder och ligger på nivåer om +58 möh till +55 möh. I väster stäcker sig en höjdrygg där berg tar vid, vilket planområdet anpassats till. Södra delen är till största delen hårdgjord medan området i norr består av naturmark. Här gränsar området till berg med ökat jorddjup i öster, mot Inkörsvägen. Grundläggningen bedöms kunna ske ytligt (ej djupgrundläggning). Stabilitetsförhållandena och E18 bedöms inte påverkas av eventuell ny byggnad enligt planförslaget.

Inför bygglov bedöms dock en geoteknisk utredning behövas, då främst på grund av att det är oklart hur jordarterna går från fastmark till djupare jordlager vid Inkörsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Toffeln 1 är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Kapacitet för ytterligare en tomt i norra delen av planområdet finns.

Dagvatten

Längs planområdet finns en dagvattenledning. Denna ledning har kapacitet att avleda dagvatten från planområdet. Dagvattenledningen har sitt utlopp i Kroppkärssjön. Inom fastigheten Toffeln 1 finns oljeavskiljare och fettavskiljare med anledning av den biltvätt som finns där idag. Strax utanför fastigheten, men inom planområdet, finns även en oljeavskiljare i dagvattennätet.

Planförslag

Detaljplanen innebär att naturmark kan komma att hårdgöras inom planområdet, till exempel genom asfaltsytor och takytor. Dessa hårdgjorda ytor genererar en snabb ytavrinning av dagvatten vid regn. För att inte öka avrinningen från planområdet jämfört med dagsläget, bör minst 50 % av dagvattenflödet fördröjas inom fastigheten. (**upplysning i plankartan**). Dagvatten kan tas om hand lokalt inom området med exempelvis öppna diken, sedumtak, armerat gräs eller grus. Fördröjningsmagasin kan vara öppna (t ex svackdike) eller underjordiska och storleken avgörs på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. En 50 % flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter med en klimatkoefficient på 1,25, genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 75 m³ per hektar hårdgjord yta.

För att exploateringen inte ska påverka planområdets recipient (Kroppkärssjön), så är rening av dagvatten viktigt och därav bör fördörjning av dagvatten ske via öppna diken, sedumtak eller t ex armerat gräs snarare än via underjordiska magasin. En bestämmelse att 10% av fastighetens yta ska utföras med genomsläpplig markbeläggning har därför införts på plankartan (**b₁**). Denna grönyta kan med fördel placeras i området södra del, längs Östra Infarten. Området är som lägst där och grönytan avgränsar då planområdet för biltrafik (stället för nuvarande staket) samtidigt som infiltrationsmöjligheter skapas.

Energi

Toffeln 1 är inte kopplat till fjärrvärmenätet men möjlighet till påkoppling finns för såväl Toffeln 1 och området norr om, då fjärrvärmeledning finns strax öster om Inkörsvägen.

El- och stadsnät

Toffeln 1 är kopplat till Karlstads El- och statsnät.

Idag ligger det fiberkabel i östvästlig riktning inom norra delen av planområdet.

Planförslag

Eventuell ny tomt norr om kan kopplas på nätet, kapacitet finns. Vid exploatering av norra planområdet behöver befintlig kabel eventuellt flyttas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Vattenkvalitet

Planens recipient för dagvatten är Kroppkärssjön. Skapas ett fördörjningsmagasin med rening inom planområdet kan det bidra till en positiv påverkan på miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten med avseende på vattenkvaliteten. Krav på att minst 10% av fastighetens yta inte får hårdgöras (**b₁**) innebär viss fördröjning av dagvattenflödet och beroende på placering av denna också rening av dagvattnet, vilket skulle vara positivt för vattenkvaliteten.

Markföroreningar

Det har funnits en bensinstation på aktuellt område. I samband med ett läckage då stationen var i drift genomfördes sanering och provtagning av jord och grundvatten. När bensinstationsverksam-

heten lades ner demonterades alla installationer kopplade till bensinförsäljningen, provtagning och sanering genomfördes. Resultaten efter sanering visar att halterna underskrider de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Föreslagen markanvändning motsvarar MKM varför inga åtgärder bedöms krävas.

Om befintlig byggnad rivs kan kompletterande provtagning av jord under denna krävas. Om schakt sker på området kan provtagning för hantering av överskottsmassor krävas.

Farligt gods

E18 är utpekad väg för farligt gods. Enligt kommunens översiktsplan bör ett bebyggelsefritt område inom 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 vakettillstånd. Exempel på lämplig markanvändning är mindre handel, industri, bilservice och lager. Inom 70-150 meter kan de flesta markanvändningar tillåtas, med undantaget för 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 40 meter från E18 och byggnad kan placeras som närmast ca 54 meter från E18. Detaljplanen möjliggör inte för verksamheter där människor sover, varför hotell/vandrарhem inte tillåts inom området (C_p). Däremot möjliggörs till exempel kompletterande kontor eller andra centrumfunktioner som kan klassas som lokaler för stadigvarande vistelse och som delvis kan placeras inom 70 meter från E18.

För att minska risk för allvarliga konsekvenser vid olyckor med farligt gods krävs följande åtgärder för byggnader innehållande lokaler med stadigvarande vistelse placerade närmare än 70 meter från E18 (m_p):

- Fasad och fönster som vetter direkt mot E18 ska utföras så de begränsar risk för brandspridning in i byggnad under den tid det tar att utrymma (minst 30 minuter).
- Friskluftsintag, entréer och utrymningsvägar ska placeras så de vetter bort från E18.

Åtgärdskraven är ett resultat av samråd med räddningstjänst, trafikverket och slutsatser från tidigare genomförda riskutredningar i liknande studerade fall.

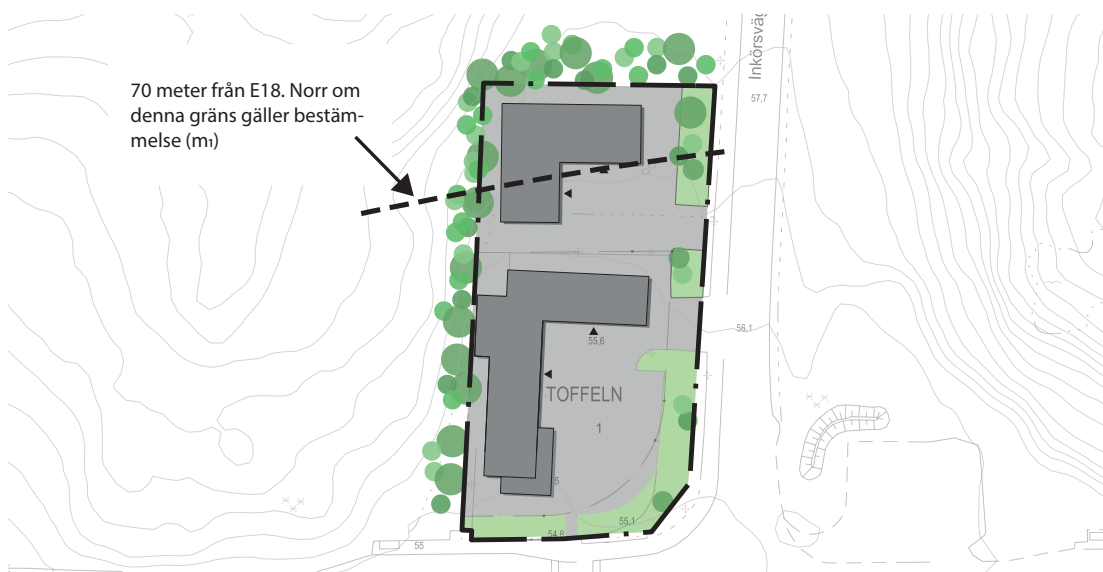


Illustration där gränsen för bestämmelsen (m_p) gäller för vissa typer av användningar.

GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark (Toffeln 1)

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör, vilket reglerar ansvar och kostnader för detaljplanearbetet.

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 bygg rätt). Vidare gäller detaljplanen tills den upphävs eller ersätts av ny detaljplan.

Huvudmannaskap

Exploatören är huvudmann för kvartersmarken. En del av marken är kommunens. Detaljplanen innehåller inga allmänna ytor.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att tomtindening för tomtindelningsplan från 1961 för kvarteret Toffeln, akt 1780K-241/1961 upphävs.

Genomförande av detaljplan kan medföra behov av fastighetsbildning.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten Södra Kroppkärr 1:1 är belastad av ett avtalsservitut för vändplan till förmån för Toffeln 1, akt D-2019- 00116852:1.

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 för bygglov inom Toffeln 1. Planavgift ska dock tas ut i samband med bygglov inom Södra Kroppkärr 1:1.

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska åtgärder**Uppvärmning**

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

El och stadsnät

Vid exploatering ska hänsyn ska tas till befintlig ledning i planområdets norra del, i östvästlig riktning inom Södra Kroppkärr 1:1. Denna kan behöva flyttas.

VSD- ledningar

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

Dräneringsvatten

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

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten, exploatören ansvarar och bekostar detta.

Markföroreningar

Om föroreningar upptäcks på platsen, till exempel i samband med rivning av befintlig byggnad inom Toffeln 1, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) underrättas enligt 10 kap 11 § Miljöbalken. Exploatören kan då få utföra/komplettera markföroreningsundersökning, provtagning och sanering om det behövs.

Geoteknisk undersökning

Inför eventuellt bygglov inom Södra Kroppkärr 1:1 kan geoteknisk utredning behövas. Kommande exploatören ansvarar för och bekostar detta.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

I samband med uppstarten av detaljplanearbetet påbörjades en miljöbedömningsprocess med en inledande behovsbedömning av planens antagna miljömässiga konsekvenser. Behovsbedömningen gjordes i samråd med länsstyrelsen (2020-10-12) och kommunen bedömde att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (4 kap. 34§), varför eventuella miljökonsekvenser kan behandlas inom planarbetet. Länsstyrelsen delar kommunen bedömning.

Nedan följer en beskrivning av detaljplanens bedömda miljömässiga, ekonomiska och sociala konsekvenser. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och den möjligheter som detaljplaneförslaget och de planerade kompensationsåtgärderna ger.

Miljökonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms sammantaget medföra positiva konsekvenser på miljön. Möjligheten att anlägga bensinstation släcks ut, vilket är positivt för luftkvaliteten i närområdet, minskad risk för markföroreningar samt olyckor. Detaljplanen innebär också krav på minst andel hårdgjord yta, vilket vid ett genomförande minskar den negativa effekten av att ta naturmark i anspråk. Utförs detta som ett fördröjningsmagasin med rening innebär det positiva konsekvenser för vattenmiljön. Etablering av en närbutik kan även ge positiva miljökonsekvenser utifrån perspektivet att det kan bidra till ett minskat bilberoende.

Detaljplanen medför samtidigt att ett mindre naturområde kan exploateras, vilket ur ett lokalt perspektiv är negativt för miljön. Då området bedöms ha begränsade naturvärden och plangränser anpassats utifrån de i området mest värdefulla träden, samt krav på dagvattenhantering bedöms den negativa konsekvensen bli mycket liten.

Sociala konsekvenser

Verksamheterna inom planområdet har redan idag en stor betydelse för området och människorna som bor där, då de utgör en mötespunkt och samlingsplats för såväl unga som vuxna. Detaljplanen möjliggör för ytterligare etableringar som kan ha stor betydelse för området och bidra till positiva sociala konsekvenser. Verksamheterna bidrar också till en trygghet i området, då området korsas av många både under dag- och kvällstid.

Då grönområdet inom planområdet inte bedöms ha några höga frilufts- eller rekreationsvärden bedöms inte riksintresset för turism och friluftsliv (MB kap 4) påverkas negativt.

Barnkonsekvensanalys

Planområdets verksamheter kan idag utgöra en viktig möteplats för ungdomar, med tanke på typen av verksamhet som finns på platsen idag, det centrala läget mellan bostadsområdena och det trafikerade angränsande stråket. Angränsande bostadsområden har många lekplatser och mötesplatser för mindre barn, men saknar naturliga mötesplatser ungdomar. Planområdet bedöms därför vara en viktig strategisk plats för potentiella mötesplatser, vilket planförslaget bekräftar och möjliggör för utveckling av. Att möjligheten för drivmedelsförsäljning släcks ut bedöms som positivt utifrån ett barnperspektiv.

Planområdet angränsar i söder och öster till ett skolstråk, med signalreglerat övergångsstället och busshållplats i söder. Planen innebär ett förbud mot körbar in- och utfart i södra delen av området

men förslagvis ersätts staketet med grönyta och en möjlighet att från söder ta sig till området till fots eller med cykel. Planområdets gränsdragning i söder och öster har anpassats för att möjliggöra för eventuell breddning av gång- och cykelvägen (som utgör skolväg).

Gång- och cykelvägen öster om planområdets norra del (längs Inkörsvägen) kan idag upplevas otrygg, då naturområdet och viadukten under E18 skapar oövervakade delar i en trafikburen miljö. Vid exploatering av norra delen av planområdet kan områdets trygghet öka.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.



KARLSTADS KOMMUN

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