

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN Emsen 3 m.fl. inom Rud Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2024-10-09 § 236

Reviderad: 2025-02-12 § 38

Antagen: 2025-04-16 § 83

Laga kraft: 2025-05-14

1780K-P2025-07

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2023 – 358

Datum: 2025-03-31

PLANPROCESSEN OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt **PBL 2010:900, kapitel 5**. Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samrådsförslaget finns tillgängligt på kommunens webbplats, i Samhällsbyggnadshuset, i Karlstadsrummet och i Bibliotekshuset.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens webbplats, Samhällsbyggnadshuset och Karlstadsrummet i Biblioteket. Granskningstiden är minst två veckor.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas 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 vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet, om beslutet inte överklagas.

Handläggare:

Ossman Sharif stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen.

Arbetsgrupp

Medarbetare från stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen, miljöförvaltningen och räddningstjänsten i Karlstads har deltagit i planprocessen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanen syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplanen	4
Genomförandetid	5
Allmän plats	5
Kvartersmark	6
Befintlig	6
Ärendeinformation	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
Motiv till reglering	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	11
Organisatoriska frågor	12
Upplysningar	13
Prövning enligt annan lagstiftning	13
PLANERINGSUNDERLAG	13
Kommunala	13
Utredningar	13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
Kommunala	15
Riksintressen	17
Trafikkommunikation	17
Totalförsvär	17
Strandskydd	17
Skydd enligt 7 kap Miljöbalken	17
Hushållsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	17
Miljö kvalitetsnormer – MKN	17
Risker, hälsa och säkerhet	18
Geotekniska förhållanden	20
Fysisk miljö	23
Kulturmiljö	24
Teknik	24
Trafik	25
KONSEKVENSER	26
Fastigheter och rättigheter	26
Handel	27
Natur	27
Miljö	27
Miljö kvalitetsnormer	28
Hälsa och säkerhet	28
Riksintresse	29
Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	29
Trafik	29
Stadsbild	29
Social	30

Detaljplanen syfte

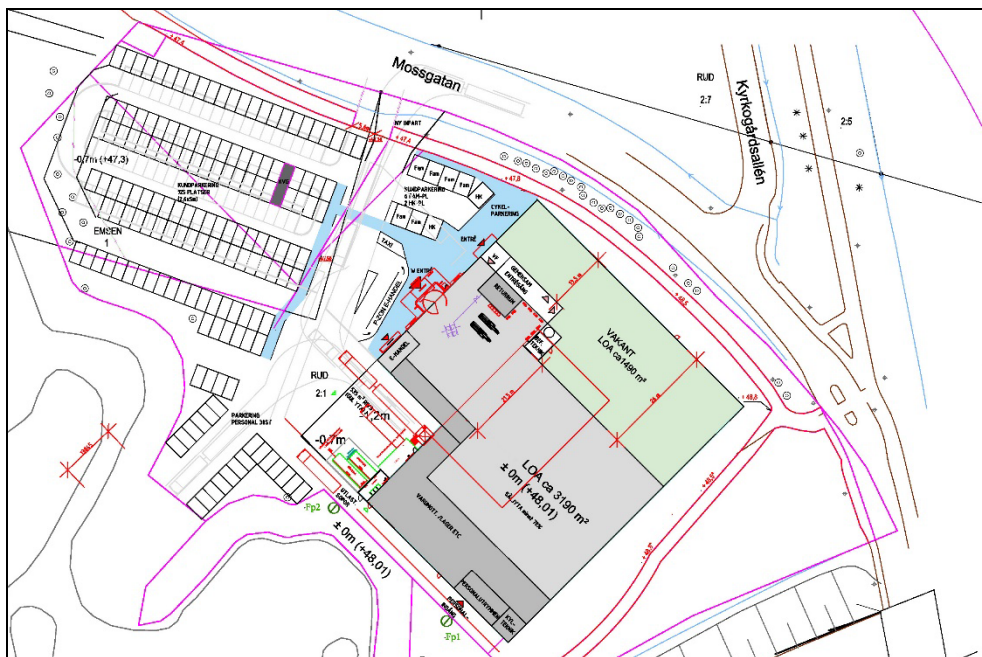
Syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheterna att åstadkomma bygggrätter för detaljhandel, idrott, lager, kontor och parkeringar.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planen innebär möjlighet att bedriva detaljhandel i form av daglig- och sällanvaruhandel så som livsmedel, möbelbutik, klädaffär mm. i den nybyggda padelhallen, beteckning (H) och lager (J₁). Planförslaget bekräftar samtliga markanvändningar beteckning (R₁KP), byggnadshöjd, exploateringsgrad, mm. Förslaget bygger på att en stor del av padelhallen får inredas för livsmedelsbutik inkl. lagerutrymme samt resterande delar får utnyttjas för tex. idrottshall, kontor mm. Förslaget förutsätter också att fastigheten Emsen 2, där marken i gällande detaljplan är planlagd för parkering, kan kvarstå som markparkering, beteckning (P). Angöring förutsätter att ske från Mosskatan.



Illustrationsplan med parkering på fastigheten Emsen 2

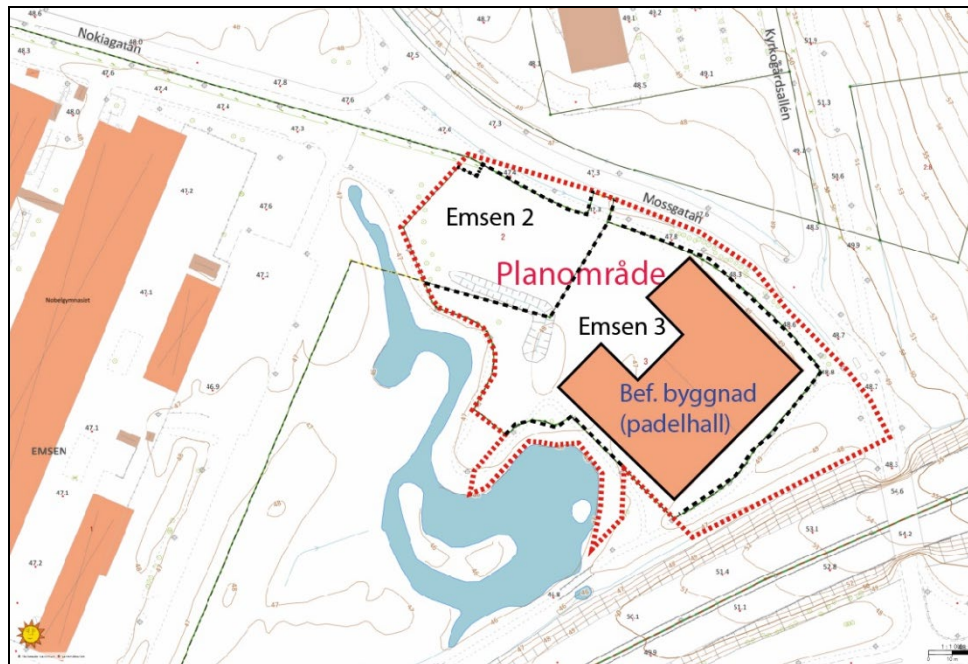
Befintligt cykelstråk som ligger utmed kvarteretsmarken bekräftas, beteckning (GCVÄG). Berörda grönområden kommer att kvarstå, beteckning (PARK).

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i ett samlat förslag som framgår av plankartan och denna planbeskrivning.

Plandata

Området är beläget i södra delen av Rud, ca. 3 km nordöst från centrum. Planområdet omfattar ca 1,8 ha. På fastigheten Emsen 3 byggdes nyligen en padelhall. Marknivåer ligger i stort sett på +47.5 och lite högre på ca +48.5 i söder där gc-vägen utmed E18 ligger. I söder angränsar området E18, i väster Nobelgymnasiet och i norr samt öst Mosskatan. Norr om Mosskatan är Ruds kyrkogård belägen.

Planområdet omfattas av fastigheterna Emsen 2 och 3 samt del av Rud 2:1. Fastigheten Emsen 3 är upplåten med tomträtt medan fastigheten Emsen 2 är en arrendetomt som tidigare arrenderades till Padeltron AB.



Planområdesgräns med berörda fastigheter

Bakgrund

På fastigheten Emsen 3 har tidigare (år 2023) uppförts en idrottsanläggning med syfte att användas för idrottsverksamheter så som padel mm. Den uppförda byggnaden står tom utan att hyras ut varför en möjlighet för detaljhandel (daglig- och sällanvaruhandel) och en flexibel användning önskas.



Nybyggda idrottshallen/padelhallen med omgivning – Flygbild från öster med planområdet

Planuppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2024-01-24 § 20, att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Emsen 3.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dagen planen har vunnit laga kraft.

Allmän plats

Allmän platsmark inom planområdet utgörs av en mindre del av Mossgratan, cykelvägen samt en mindre del av parkmark.

Den berörda delen av Mossgatan föreslås som gatumark, på plankartan betecknad (**GATA**). Gång- och cykelstråket som går förbi planområdet bekräftas, på plankartan, betecknad (**GCVÄG**). Berörda grönytor inom planområdet planläggs som parkmark, på kartan betecknad (**PARK**).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, på plankartan betecknad (**GATA**), (**GCVÄG**) och (**PARK**).

Kvartersmark

Kvartersmarken inom området ges huvudsaklig användning detaljhandel så som daglig- och sällanvaruhandel (**H**) och parkering (**P**) i norr. Planen möjliggör också användning lager (**J**) och bekräftar användning idrottsanläggning (**R**) samt kontor (**K**). I nordvästra delen av planområdet bekräftar planen ett mindre område för teknisk anläggning (**E**) för transformation.

Byggrätterna regleras med prickmark, största byggnadsarea (**e**) och högsta totalhöjd från markens medelnivå invid byggnaden (**h**).

Detaljplanen innehåller bestämmelser som syftar till att säkerställa erforderliga stabilitetåtgärder, planbestämmelser (**n**₁ - **n**₆) och (**b**₂ - **b**₅). Planen bekräftar också gällande bestämmelser för skydd mot störning, bestämmelser (**m**₁ - **m**₄). Berörda värdefull natur och vegetation fortsätter att skyddas dels genom markanvändning (**PARK**) och dels genom planbestämmelse (**n**₇). Lägsta färdig golvnivå ska ligga på +48,01m (RH2000), planbestämmelse (**b**₁) så att byggnaden klarar översvämningsrisker vid 200-årsflöde från Klarälven. En del av kvartersmarken som berör skyfallsstråket som kommer norrifrån ska vara tillgänglig för skyfallsvatten och åtgärder som försvarar skyfallsstråket ska undvikas, planbestämmelse (**b**₈). Planen medger ett u-område för dagvattenledning som berör kvartersmarken väster om bef. padelhallen, planbestämmelse (**u**).

Befintlig

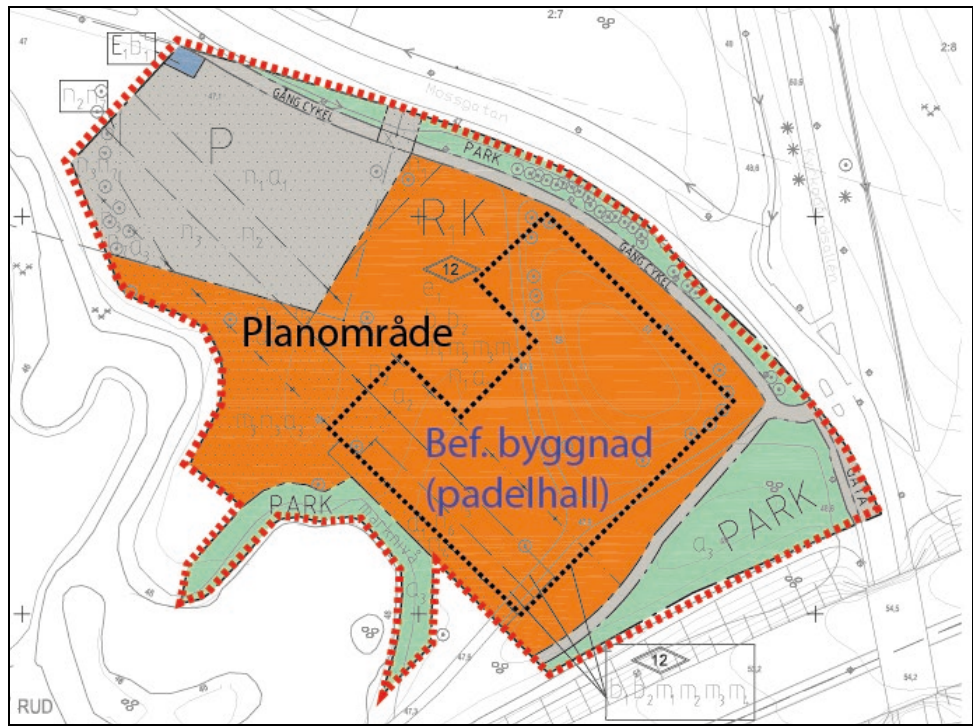
Planläggning omfattar hela fastigheterna Emsen 2 och 3 och mindre del av Rud 2:1. På fastigheten Emsen 3 finns idag en nybyggd padelhall med ca 5000 kvm byggnadsarea och 12,0 meter totalhöjd. Fastigheten Emsen 2 utgörs idag av grusad mark som är förberedd för markparkering. Befintlig idrottsanläggning inkl. markparkering har angoring från Mossgatan. Planområdet är lätt tillgänglig för gång- och cykelväg och har god kollektivtrafik. Marknivåerna inom området varierar från +47.50 (RH 2000) i norr och stiger upp till +48.50 (RH 2000) i söder. I anslutning till planområdets västra del ligger ett en damm som fungerar som dagvattenmagasin för området. Trädridån och vegetation längsmed dammen är värdefull och ska värnas om. Mellan kvartersmarken och dammen löper en allmän gångväg/rekreatiionsstråk.



Padelhallen inkl. angoring och markyta som är för bilparkering - Flygbild från väster år 2023

Omgivande bebyggelse består i väster av en gymnasieskola - Nobelgymnasiet, i öster och söder av grönta och dagvattenmagasin och i norr av en obebyggd tomt som möjliggör uppförande av moské och samlingslokal. Gröntan i söder fungerar som skiljeremsa mellan planområdet från E18.

Hela planområdet är planlagt och markanvändning i gällande detaljplaner utgörs av idrottsanläggning (**R₁**), kontor (**K**), parkering (**P**), nätstation (**E**), naturmark (**PARK**), mindre yta för gata (**GATA**) samt gång- och cykelväg (**GÅNG CYKEL**).



Markanvändning enligt gällande detaljplan - planområdet är markerat med röd linje

Ärendeinformation

Kommun	Karlstads kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Emsen 3 m.fl.
Diarienummer	SBN 2023 - 358
Beslutsprotokoll	Uppdrag av SBN den 24 jan 2024
Detaljplanen påbörjades	tredje kvartalet 2024
Laga kraftdatum	Andra kvartalet 2025

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
H	Detaljhandel	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheter för etablering av detaljhandel så som daglig- och sällanvaruhandel i den nybyggda padelhallen. Planen syftar till att pröva möjligheterna för detta.
J ₁	Lager	Bestämmelsen syftar till att skapa möjligheter för lagring inom planområdet.
R ₁	Idrott	Bestämmelsen tillåter markanvändning idrott så att en del av padelhallen kan användas för sporthall när behovet dyker upp.

P	Parkering	Bestämmelsen möjliggör markparkering vilket är en förutsättning för att lösa behovet av p-platser.
K	Kontor	Bestämmelsen möjliggör användning för kontor så att en del av padelhallen kan användas för kontor när behovet blir aktuellt.
E	Teknisk anläggning	Bestämmelsen möjliggör markanvändning för nätstation.
PARK	Park	Ytan utmed kvartersmark planläggs som allmän platsmark parkmark då ytan är av en karaktär där parkskötsel är lämpligt samt det behövs för cykelstråket och gångstig.
GATA	Gata	En mindre del av Mosskatan angöring till planområdet planläggs som allmän gata.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Befintligt gc-stråk som går genom planområdet bekräftas som allmän platsmark gc-väg.
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Bebyggelsens placering har på plankartan i stor utsträckning styrts med hjälp av prickmark, dvs mark som inte får förses med byggnad. De ytor som försetts med prickmark har avvägts för att kunna behålla ett visst avstånd till kringliggande parkmark och för att kunna användas som markparkering.
Ej belastning	Mark får inte belastas.	Bestämmelsen syftar till att begränsa belastning på parkmarken utmed dammen.
marknivå	Högsta tillåtna markhöjd över nollplan är +46.50 (RH2000).	Bestämmelsen syftar till att skydda byggnaden från översvämningsrisk.
h	Högsta totalhöjd är 12.00 meter.	Byggnadens höjd styrs med högsta totalhöjd (från markens medelnivå invid byggnaden på kvartersmark). Totalhöjd på byggnaden föreslås att vara samma höjd som befintlig padelhall.
n ₁ , n ₂ , n ₃ , n ₄ , n ₅ och n ₆	Högsta tillåtna markhöjd över nollplan (RH2000)	Bestämmelsen reglerar max uppfyllning av marken med syfte att förhindra rasrisk och sättning.
n ₇	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och ska i det fallet ersättas. Marklov krävs för trädfällning.	Bestämmelsen syftar till att skydda värdefulla träd. Ansökan om fällning av träd som berör bestämmelsen ska lämnas in till stadsbyggnadsförvaltningen.
m ₁	Friskluftsintag, Huvudentréer och utrymningsvägar ska placeras på sida som vetter bort från E18. Om entréer placeras mot E18 ska dessa vara klassade i obrännbart material alternativt EI30 och EW30	Bestämmelsen syftar till att skydda verksamheten från risker som ev. kommer från transport av farligt gods på E18.

m ₂	Fasader inom 40 meter från E18, och som vetter direkt mot vägen, ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI30. Fönster kan utföras i klass EW30. Fönster tillåts vara öppningsbara.	Bestämmelsen syftar till att genom byggkonstruktion skydda verksamheten från risker som ev. kommer från transport av farligt gods på E18.
m ₃	Obebyggda ytor inom 70 meter från E18 ska inte utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande utevistelse.	Bestämmelsen syftar till att inte låta stadigvarande utevistelseplaneras utmed E18.
m ₄	Byggnad får inte uppföras närmare än 30 meter från E18.	Bestämmelsen syftar till att inte låta huset placeras närmare E18 för skydda verksamheten från risker som ev. kommer från transport av miljöfarligt gods på E18
b ₁	Lägsta nivå färdig golvhöjd ska vara +48.01.	Bestämmelsen ställer krav på att färdig golvnivå ska ligga +48.01 så att huset klarar översvämningsrisk vid 200-årsflöde från Klarälven.
b ₂	Grundläggning ska ske med pålning	Bestämmelsen syftar till att säkra en stabil grundläggning som inte tillför någon last på underliggande mark.
b ₃	Mark får anordnas och belastas upp till 10 kPa	Bestämmelsen begränsar markbelastning för att förebygga marksättning.
b ₄	Marken får anordnas och belastas upp till 10 kPa om marken ej förses med byggnad. Om marken förses med byggnad ska utrymme mellan marken och platta fyllas med lättfyllning.	Bestämmelsen begränsar markbelastning för att förhindra marksättning.
b ₅	Marken får inte tillföras ytterligare belastning.	Bestämmelsen förbjuder markbelastning så att det inte ske någon sättning.
b ₆	Dagvatten från kvartersmark ska renas och magasineras.	Bestämmelse syftar till att dagvattnet från planområdet ska omhändertas lokalt (renas och magasineras) innan det släpps ut i dammen.
b ₇	Ej parkering	Bestämmelsen syftar till att säkerställa extra skydd utmed parken.
b ₈	Ett stråk för skyfallsvatten får finnas. Åtgärder som försvårar skyfallsstråk får ej vidtas.	Bestämmelsen syftar till att tillgängliggöra en del av kvartersmark för skyfallsvatten som kommer norrifrån samt undvika åtgärder som försvårar skyfallsvatten att rinna söderut.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Bestämmelsen syftar till att säkerställa dagvattenledning som berör kvartersmarken inom planområdet.
e	Största byggnadsarea är 5 500 kvm. (Begränsas av användningsgräns).	Bestämmelsen syftar till att reglera hur mycket av byggrätten som får bebyggas. Det är inte lämpligt att låta hela ytan bebyggas.
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är 5 år, så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid.

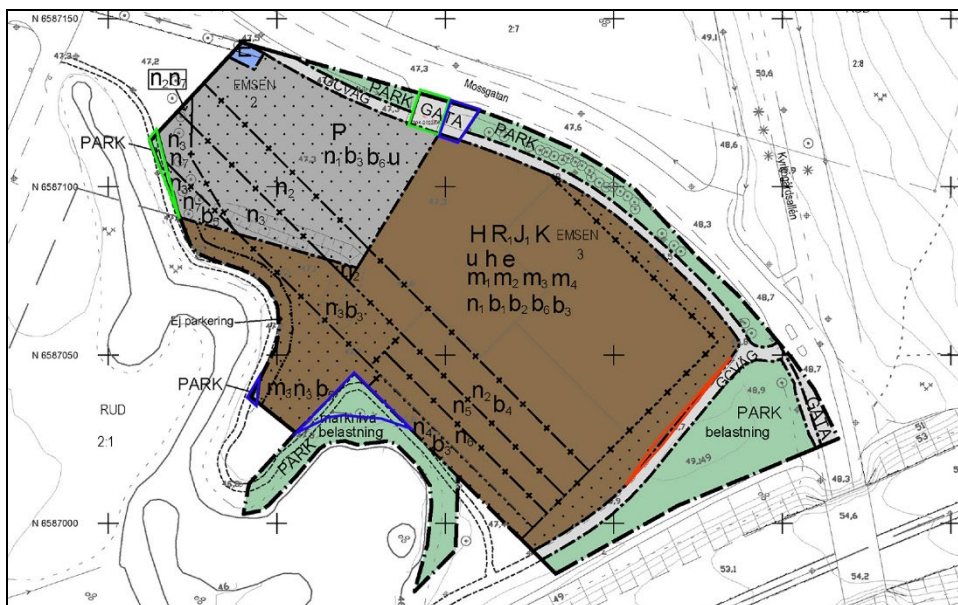
GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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 exploatören, kommunen och andra berörda beskrivs.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför förändrad fastighetsindelning varför det finns behov av ny fastighetsbildning. Planen innebär att en del av fastigheterna Emsen 3 och 2 övergår till allmän platsmark (**PARK** och **GATA**) på fastigheten Rud 2:1. Därför medför detaljplanen behov av ny fastighetsbildning. Exploatören ansvarar för att lämna in ansökan om lantmäteriförrättning.



Illustrationsbild som visar fastighetsrättsliga frågor enligt följande:

Rött: Mark från fastigheten Rud 2:1 förs över till fastigheten Emsen 3.

Blått: Mark från fastigheten Emsen 3 förs över till fastigheten Rud 2:1 för att möjliggöra utökning av allmän platsmark så att gångvägen i söder och infarten inkl. gc-vägen i norr hamnar på allmän platsmark.

Grönt: Mark från fastigheten Emsen 2 förs över till fastigheten Rud 2:1 för att möjliggöra utökning av allmän platsmark så att gångvägen i söder och infarten inkl. gc-vägen i norr hamnar på allmän platsmark.

Yta för en teknisk anläggning, transformator, (E) är möjlig att avstycka till egen fastighet vid behov.

Rättigheter

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten Emsen 2 är idag belastad med officialservitut akt nr. 1780K-2022/56.1. Med anledning av att infarten blir gatumark kan servituten komma att upphävas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet. Exploatören ansvarar och bekostar ytterligare anslutning till dessa ledningar i det fall det är nödvändigt.

VSD-ledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VSD (vatten-, spillvatten- och dagvatten) - ledningar finns framdragna till

planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell ytterligare anslutning till dessa ledningar i det fall det är nödvändigt.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen och reningen av dagvatten inom planområdet. Tillkommande byggnad inkl. mark runtom byggnaden ska höjdsättas så att skyfallsvatten kan rinna fritt mot lågpunkter i söder och inte översvämma föreslagna bebyggelse. Anläggning av dagvattenmagasin är enligt miljöbalken anmälningspliktigt och det ska anmälas till miljönämnden.

Parkering

Parkering ska lösas i enlighet med gällande parkeringsnorm. Parkeringsfrågan prövas slutgiltigt i bygglovskedet enligt gällande parkeringsnorm.

Avfall

Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. När nya områden planeras för bostäder, kontor och verksamheter, är det viktigt att de planeras med hänsyn till renhållningens breda fordon. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda och vändplaner ska ha en radie på 9 m. Avfallsutrymmen med källsortering samt transportvägar ryms inom kvartersmarken.

Markföroreningar

Med anledning av att en mindre del av planområdet i väster är i samband med byggnation av E18 utfyllt har markföroreningar påträffats inom det området. Massor med halter över åtgärdsgränser (riktvärdet för MKM) samt överskottsmassor ska köras till godkänd mottagningsanläggning.

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen så som huvudman för allmän plats inom detaljplanen ansvarar för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna anläggningarna samt för dess drift och underhåll. Utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar som krävs för detaljplanen regleras och finansieras genom exploateringsavtal. Anläggningar listas i huvudsak nedan:

- Utbyggnad av hastighetsdämpande åtgärd på infarten där markparkering angörs från Mossgratan.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra kostnader för kommunen. Utbyggnad inom den egna fastigheten bekostas av exploatören.

Exploatör bekostar:

- *Exploatering inom kvartersmark.*
- *Fastighetsreglering / lantmäteriförrättning.*
- *Anslutning till VSD-ledningar och fjärrvärmeledningar.*
- *Åtgärder kopplade till fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet.*
- *Sanering av ev. markföroreningar.*
- *Hastighetsdämpande åtgärd på infarten där cykelstråket korsar angöringen.*
- *Flytt av bef. gångstig som berör kvartersmarken på fastigheten Emsen 3.*
- *Eventuell flytt av elledningar som ligger i anslutning till den tilltänkta markanvändningen (E).*

Kommunen så som huvudman för allmän plats inom detaljplanen ansvarar för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna anläggningarna samt för dess drift och underhåll. Utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar som krävs för detaljplanen ska finansieras av exploatören, se ovan under **Utbyggnad allmän plats.**

Planavgift

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och tomträttsinnehavare till fastigheten Emsen 3. Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet.

Gatukostnader

Planförslaget innebär inga utökade kostnader för drift och underhåll inom planområdet.

Andra avgifter

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

För åtgärder gällande projektering, flytt, ombyggnation, anläggning mm avseende allmänna VA-ledningar, el- tele- och fjärrvärmeledningar samt anläggningar till följd av exploateringen bekostas av exploatören.

Tomträttskostnader

Planförslaget innebär inte utökade kostnader för tomträttsinnehavare.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen bedöms inte innebära några bestämmelser som ger skäl till ersättning.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet berör inte någon gemensamhetsanläggning.

Drift allmän plats

Genomförande av planen bedöms inte medföra en ökning av kommunens driftkostnader för allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Planen bedöms inte medföra någon investeringskostnad för VA-kollektivet.

Organisatoriska frågor

Genomförandeavtal

Kommunen tecknar exploateringsavtal med exploatören angående parternas skyldigheter och rättigheter samt utförande och betalningsansvar för upprättandet och genomförandet av planen. Avtalen ska bland annat reglera kostnaderna för de förändringar av infrastruktur liksom allmän plats som krävs till följd av detaljplanens genomförande samt nödvändiga fastighetsregleringar. Avtalen ska vara undertecknade innan planen kan tas upp för antagande.

Arrendeavtal

Arrendeavtalet för fastigheten Emsen 2 borde ses över och ev. ersättas med ett tomt-rättsavtal.

Tidplan

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med lagstiftningens lydelse vid planarbetets början (2024-07-10). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	3:e- 4:e kvartalet 2024
Granskning	1:a kvartalet 2025
Antagande	2:a kvartalet 2025

Upplysningar

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

Anläggning av dagvatten ska enligt Miljöbalken anmälas till tillsynsmyndigheten som är miljönämnden.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförande av planen bedöms inte beröra något biotopskyddat område som kan behöva dispens från det allmänna biotopskyddet.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Planområdet i sin helhet är planlagt och omfattas endast av 1 detaljplan.

Grundkarta

Grundkarta har tillhandahållits av Lantmäterimyndigheten Karlstad, 2025-02-11

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Planprogram

För området har ett planprogram upprättats, som godkänts i stadsbyggnadsnämnden den 20 november 2013. I detta program har marken anvisats för handel, beteckning (H) samt idrotts- och rekreation/aktivitetspark, beteckning (R).

Undersökning enligt 5 kap. 11a § PBL (2010:900)

Undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och samråtts med Länsstyrelsen i Värmland 2024-09-09 enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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:

- Trafik.
- Dagvattenhantering.
- Markföroreningar.
- Geoteknik.

Utredningar

Geoteknisk utredning

I samband med planprogrammet 2013 och inför detaljplanearbete för idrottsanläggning 2019 har det gjorts geoteknisk undersökning med kompletteringar. Undersökningarna har syftat till att översiktligt klarlägga jordlager- och grundvattenförhållanden. Detta för att ge ett underlag till beskrivning av de geotekniska förutsättningarna för exploatering inom planområdet.

- *Geoteknisk undersökning avseende grundläggning för del av fastigheten Rud 2:1 – den 24 april 2013 Sweco i Karlstad.*
- *PM stabilitetsberäkning mot damm – den 19 nov 2020 Sweco i Karlstad*
- *PM geoteknik förtydligande SGI – den 21 maj 2021 Sweco i Karlstad.*

- *PM geoteknik förtydligande Trafikverket – den 8 okt 2021 Sweco i Karlstad.*
- *PM geoteknik förtydligande parkeringsyta – den 8 okt 2021 Sweco i Karlstad.*

Markmiljöundersökning

SWECO i Karlstad har 2013 på uppdrag av Konsum Värmland utfört en miljöprovtagning för planområdet. Syftet med undersökningen var att undersöka potentiella föroreningar i jord och bedöma eventuella hälso- och miljörisker inom aktuellt område. Markundersökningen omfattade fältrapporter som redovisade utförande av fältarbete och laboratorieanalyser för provpunkter inom aktuella området. I samband med bygget av padelhallen 2022 har det också genomförts en provtagning med analysprotokoll.

- *Miljöprovtagning inför ny Coopbutik – den 23 april 2013 Sweco i Karlstad.*
- *Sammanställning av provtagning i samband med entreprenad 2022.*

Bottenfauna undersökning

Inför planarbetet för konsumbutiken 2013 har det utförts undersökning av bottenfauna för dammen som lokaliserad i den södra delen av planområdet, mellan planområdet och E18. Syftet med undersökningen är att utifrån bottenfauna bedöma naturvärden i dammen.

- *Bottenfauna undersökning i damm på Rud – 19 dec 2013 Medins Biologisk AB i Mölnlycke.*

Transport av farligt gods på E18

I samband med framtagandet av detaljplan för idrottsändamål har risker förknippade med E18 beaktats vilket låg till grund för utbyggnad av den nybyggda idrottsanläggningen. Inför detaljplanarbete har det också tagits fram en riskanalys med syfte att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

- *Risikutredning för Sandbäcken den 1 april 2019 – SWECO i Karlstad*
- *Risikanalys för fastigheten Emsen 3 den 31 maj 2024 – Brandskyddslaget i Karlstad*

Dagvattenhantering

I samband med detaljplan för Coopbutik i Rud har tidigare 2013 utförts en dagvattenutredning. Inför planarbete för idrottsanläggning har denna dagvattenutredning kompletterats för att beskriva förutsättningar för flöden före och efter exploatering, möjligheter till fördröjning inom planområdet, samt att se hur ett översvämningsscenario i Klarälven skulle påverka planområdet.

- *PM dagvattenutredning för Coopbutik i Rud den 6 okt 2013 – SWECO i Karlstad.*
- *PM dagvatten för Emsen 3 den 6 okt 2020 – SWECO i Karlstad.*

Groddjurinventering

Inför planarbete för Coopbutik har under maj – juni 2013, på uppdrag av Karlstads kommun inventerats groddjur i våtmark - damm som ligger söder om planområdet. Syftet med inventeringen var att undersöka om groddjur leker i en våtmark inom planområdet och i så fall vilka arter det handlar om.

- *Inventering av groddjur i våtmark -damm i Rud den 13 juni 2013 – DM Naturvård i Deje.*

Handelsutredning

Med anledning av nyetablering av detaljhandel så som dagligvaruhandel har exploateringen låtit Niras att ta fram en handelsutredning. Syftet med utredningen är att belysa och redovisa effekter av tilltänkta etablering på näraliggande dagligvaruhandel.

- *Handelsutredning för nyetablering av dagligvaruhandel den 10 maj 2024 – Niras i Stockholm.*

Trafikalstring

Inför planarbete för tidigare etablering av dagligvaruhandel på fastigheten Rud 2:1 har Karlstads kommun låtit WSP att ta fram trafikutredning. Syftet med trafikanalysen var att analysera planförslagets effekter på det omgivande trafiksystemet. Inför planarbete för den nya etableringen har kommunen också tagit fram en beräkning av trafikallstring. Syfte med den nya trafikberäkningen är att uppskatta och visa hur trafikökning/omfördelning i Rudsmotet resp. Bergmotet förväntas att se ut.

- *Trafikutredning för nyetablering av dagligvaruhandel på del av fastigheten Rud 2:1 den 1 april 2013 – WSP samhällsbyggnad, Karlstad.*
- *Trafikberäkning för nyetablering av dagligvaruhandel på Emsen 3 den 10 maj 2024 – Karlstads kommun.*

Luftutredning

Med anledning av att det aktuella området har samma förutsättning som detaljplan för Sandbäcken borde den utförda luftutredningen för Sandbäcken även gälla för den här planen.

- *Luftutredning för Sandbäcken den 15 feb 2019 – SWECO i Karlstad.*

Barnkonsekvenser

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 plan har särskilt frågor som trafiksäkerhet, kopplingar mot omgivande stadsdelar, utformning av bebyggelsen för att främja trygghet och sociala aspekter liksom anslutning mot omgivande områden varit relevanta att belysa och lyfta som aspekter som behöver genomsyra utformningen av området

Vilka konsekvenser planen bedöms innebära ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken **Konsekvenser - Sociala konsekvenser**, längst bak i planbeskrivningen

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

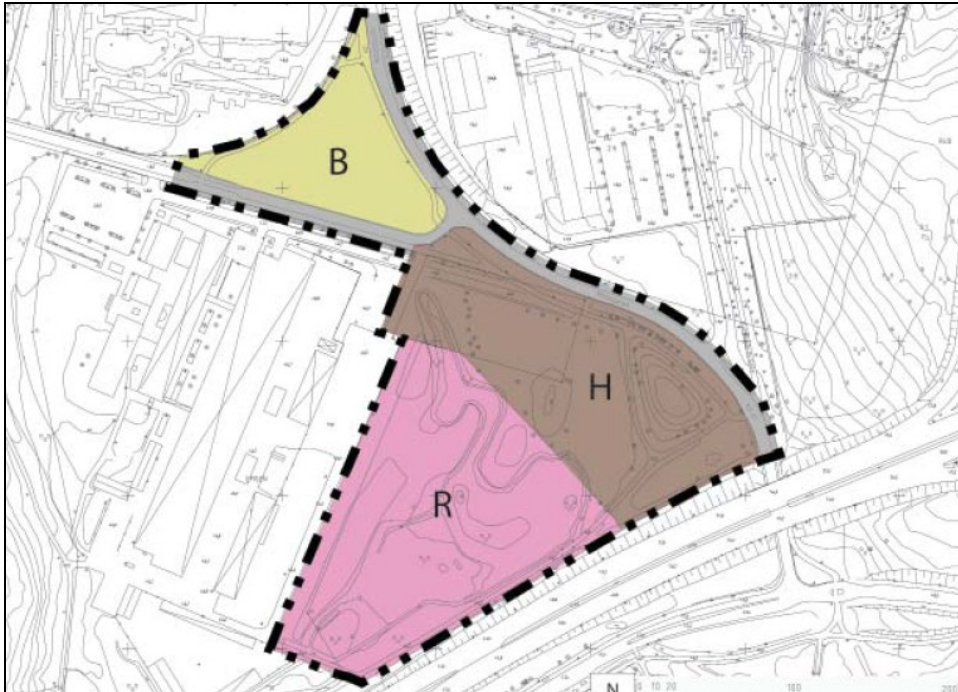
Kommunala

Översiktsplan 2050

Planförslaget bedöms vara förenlig med den nya översiktsplanen – ÖP 2050.

Planprogram

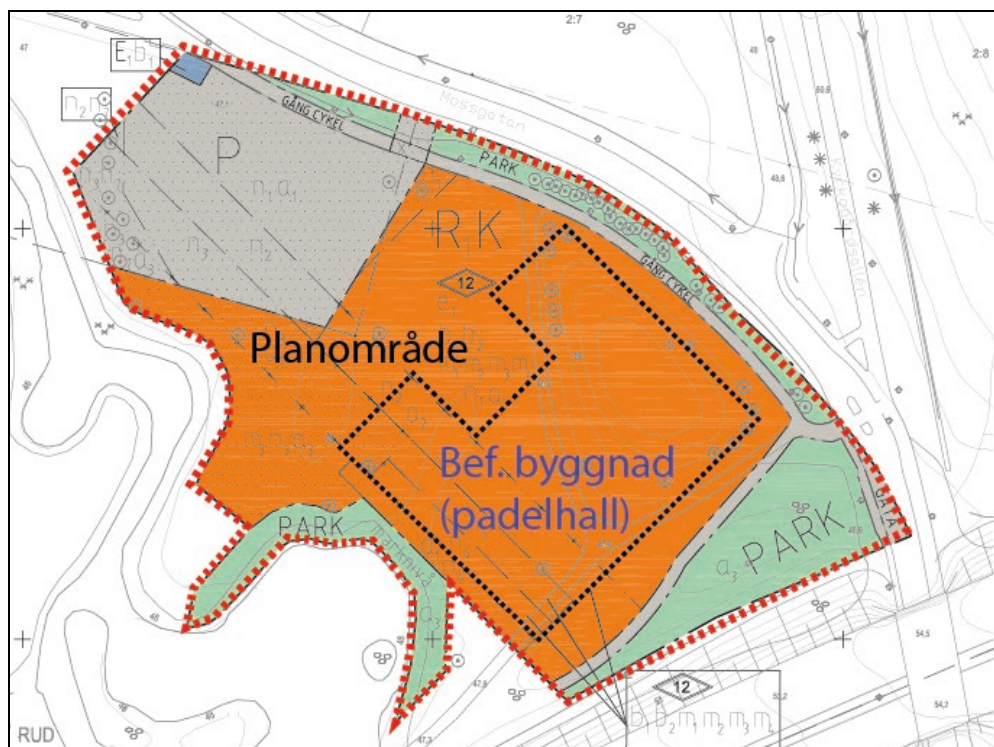
För det aktuella området har tidigare upprättats ett planprogram, som godkänts i stadsbyggnadsnämnden den 20 november 2013. I detta program har det aktuella planområdet anvisats för handel, beteckning **(H)**. Marken söder om planområdet, där ligger idag dagvattendammen är utpekad för idrotts- och rekreation/aktivitetspark, beteckning **(R)**.



Markanvändningskarta i planprogram för det aktuella området visar på handel (**H**) samt idrotts- och rekreationspark (**R**).

Detaljplan

Planområdet i sin helhet är planlagt och omfattas av en detaljplan för idrottsanläggning akt nr.1780K-54-P2021/18 som vann laga kraft den 11 nov 2021. Detaljplanens genomförandetid går ut den 11 nov 2026. Inom planområdet, där marken är betecknad med **R₁K**, har kommunen tidigare beviljat bygglov för uppförande av en padelhall. Norra delen av detaljplanen där marken i plankartan är betecknad med **P** har det också beviljats bygglov för markparkering. Padelhallen är idag färdigbyggd utan att den tagits i anspråk för någon idrottsaktivitet.



Gällande detaljplan – planområdet är markerat med röd linje

Riksintressen

Trafikommunikation

Utanför planen på ett avstånd av ca 30 meter från padelhallen, passerar E18 som är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §.

Totalförsvär

Försvarsmaktens lågflygningsområden berör hela Karlstads kommuns yta. Området sträcker sig från Vänern över Värmland till Älvdalen. Det största hotet mot riksintresset är höga objekt oavsett om det är master, hus, anläggningar, kraftledningar eller vindkraftverk. Inga höga objekt planeras inom aktuellt planområde.

Strandskydd

Berörd damm söder om planområdet omfattas inte av strandskydd varför upphävande av strandskyddet inte är aktuellt.

Skydd enligt 7 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte heller av något skydd av naturen, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m. I nordvästra hörnet av planområdet finns en utpekad allé av lönn. Längs GC-banan i nordöst finns en möjlig allé av björk. Alléträd omfattas av det generella biotopskyddet i enlighet med Miljöbalken.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Detaljplanen berör inte skogsbruk, större oexploaterade områden. Planen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt markanvändningsintresse.

Miljökvalitetsnormer – MKN

Vatten

Områdets våtmark och dagvattendamm väster om planområdet utgör den nedre, mottagande delen av ett större avrinningsområde som omfattar hela Rud, som är mycket viktigt i det övergripande systemet för dagvattenhantering. Den generella flödesriktningen inom planområdet och dess närområde är NÖ-SV med lågpunkt i dammen. Dagvattnet från dammen leds sedan vidare genom trumma under E18 vidare mot damm inom Norrstrand för att sedan rinna ut i Kroppkärrssjön. Kroppkärrssjöns ekologiska status bedöms vara god. Vid klassningen saknas biologiska data och data för totalfosfor eller förurning. Konnektivitet visar måttlig status medan flödesregim och morfologi visar god eller hög status. Närområdet är dock klassat till måttlig status. Den kemiska statusen är baserad på den nationella klassningen för kvicksilver (Hg) och bromerad difenyleter (PBDE). Båda dessa ämnen förekommer i halter över gränsvärdet i samtliga Sveriges vattenförekomster till följd av luftburen spridning och atmosfärisk deposition. Av övriga kemiska parametrar finns endast klassning för kadmiumföreningar för vilken en provtagning har utförts, år 2007.

För att erhålla erforderlig reduktion av dagvattenflödet från planerad exploatering ska enligt dagvattenplanen, 10 mm nederbörd/ ha hårdgjord yta fördröjas inom kvartersmarken. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten, så att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

Planen förutsätter att dagvatten i enlighet med dagvattenutredning¹ ska omhänders tas lokalt dels via fördröjningsmagasin, dels via genomsläppliga ytor som möjliggör rening, exempelvis, nedsänkta grönytor och infiltrationsstråk. Föreslagna dagvattenåtgärder innebär att dagvatten passerar en dagvattenlösning med en renande ef-

¹ PM dagvattenutredning för Emsen 3 den 6 okt 2022 – SWEC i Karlstad.

fekt innan det leds vidare till kommunens dagvattenanläggning. Största koncentrationer av föroreningar i dagvattnet återfinns ofta på parkeringsplatser och trafikleder med hög belastning samt byggnadsmaterial som innehåller koppar och zink samt dess legeringar. Dagvatten från dessa ytor är extra viktigt att leda genom en dagvattenanläggning innan det leds till det kommunala dagvattenmagasinet - dammen. Bedömningen är därmed att planen inte riskerar att försämra uppnåendet av MKN vatten vare sig avseende den kemiska eller ekologiska statusen.

Luft

För den här planen har det inte utförts någon luftutredning utan det hänvisas till en utredning som genomfördes för Sandbäcken² som är belägen intill E18 och har utifrån luftföroreningar samma förutsättning som den här planen.

I utredningen konstaterades att miljö kvalitetsnormerna beräknades klaras inom planområdet. Det finns dock inte någon nivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer, i synnerhet för partiklar. Samma resonemang bedöms gälla för aktuellt planområde. De högsta halterna beräknas ske vid E18 och det är därför bra om planen utformas så att människor inte uppmuntras till vistelse i dessa områden. Vidare bedöms inte planen innebära någon betydande ökning av biltrafik till området som skulle påverka MKN för utomhusluft negativt. Detta då det finns goda möjligheter för hållbara transportsätt till området.

För att undvika negativ påverkan från luftföroreningar föreslås och bekräftas att friskluftsintag och entréer ska placeras på sida som vetter bort från E18, bestämmelsen (**m**₁). Vidare föreslås att obebyggda ytor inom 70 meter från E18 inte ska utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande utevistelse, bestämmelsen (**m**₃). Planbestämmelserna minimerar också risken för att människor som skulle kunna exponeras för höga föroreningshalter både utomhus och inomhus.

Vidare bedöms inte planen innebära någon betydande ökning av biltrafik till området som skulle påverka MKN för utomhusluft negativt. Detta då det finns goda möjligheter för hållbara transportsätt till området.

Risker, hälsa och säkerhet

Risk för omgivningsbuller

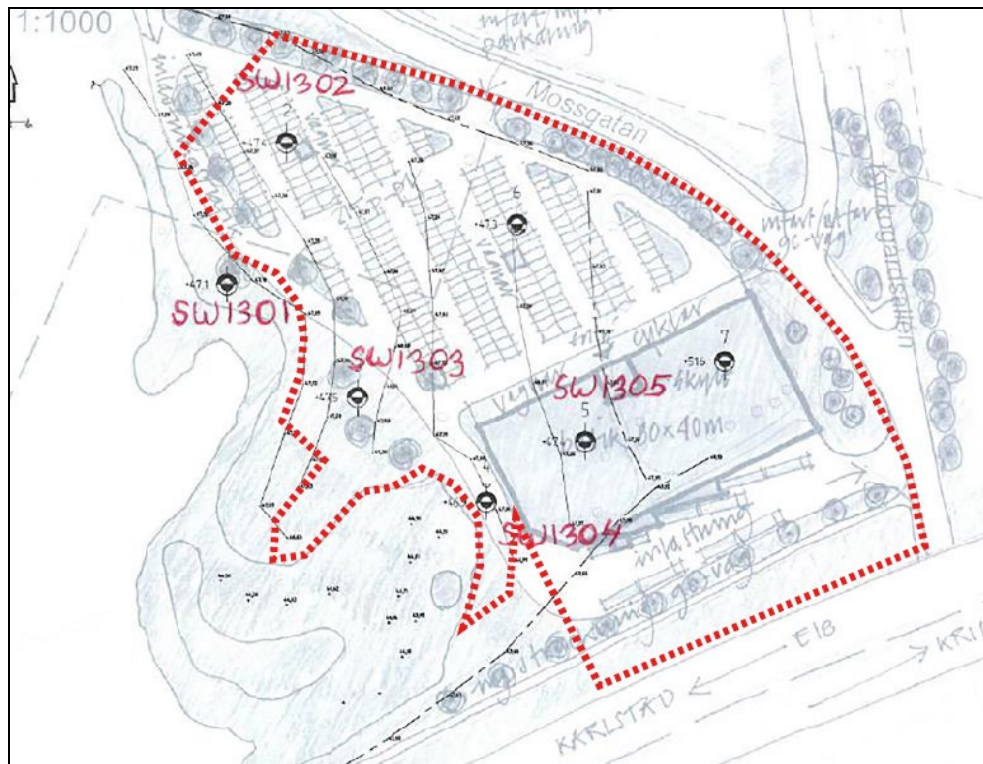
Den främsta bullerkällan i området är E18. Vid uppförande av handelslokal, lager, idrott och kontor finns inga krav på lägsta bullernivå varav inga åtgärder föreslås. Eventuella vistelseytor utomhus planeras dock förläggas på den nordvästra sidan av byggnaden vilket tillskapar viss bullerreducering.

Risk för luftkvalitet

Söder om planområdet sträcker sig E18 som också är luftföroreningskällan. Inför detaljplan för Sandbäcken som berör E18 togs fram en luftutredning³. Resultaten från utredningen visar att miljö kvalitetsnormerna klaras som borde gälla för den här planen. För att minimera risken för höga föroreningshalter både utomhus och inomhus, föreslås utredningen några åtgärder så som placering av friskluftsintag och placering av entréer på sidan som vetter bort från E18 och säkerställs genom planbestämmelsen (**m**₁). Utöver det förutsätter planen att obebyggda ytor inom 70 meter från E18 inte ska utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande utevistelse (**m**₃). Vidare bedöms inte planen innebära någon betydande ökning av biltrafik till området som skulle påverka utomhusluft negativt.

² Luftutredning för Sandbäcken den 15 feb 2019 – SWECO i Karlstad.

³ Luftutredning för Sandbäcken den 15 feb 2019 – SWECO i Karlstad.



Fältundersökning och provpunkter – planområde är markerat med röd linje

Under 2022 genomfördes provtagning av jord ner till 1 m i samband med entreprenaden då byggnad och cykelbana anlades. Provtagningen påvisade relativt låga halter, det var endast enstaka halter som överskred det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Samtliga halter underskred det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

Risk för transport av farligt gods

Padelhallen är färdigbyggd och närmaste fasadliv till E18 ligger på ett avstånd av ca 30 meter från närmaste vägkant. I samband med framtagandet av detaljplan för idrottsanläggning 2021 har risker förknippade med farligt gods på E18 beaktats vilket låg till grund för uppförande av padelhallen och även planbestämmelser (**m₁** - **m₄**) i gällande detaljplanen. Inför planarbete har det tagits fram en riskanalys⁷ för den nybyggda idrottsanläggningen som planeras att tas i anspråk för livsmedelsbutiken. Den genomförda riskanalysen pekar på att ändringen till handel kan accepteras med motsvarande säkerhetshöjande åtgärder som gäller för en livsmedelsbutik. Den tänkta ändringen, som även har samma rekommenderade skyddsavstånd som nu tillåten markanvändning, påverkar risknivån marginellt. Planen med nuvarande utformning bekräftar också skyddsbestämmelser mot störning (**m₁**, **m₂**, **m₃** och **m₄**).

Geotekniska förhållanden

Jordlagerförhållanden

Marknivån varierar mellan ca + 47.48 inom detaljplaneområdet. Marken utgörs idag huvudsakligen av en byggnad (padelhallen), cykelväg, gatumark och mark som förbereder till parkeringar samt till mindre delar av grönyta.

En geoteknisk undersökning har genomförts för området⁸. I denna utredning framgår att markens ytlager består av fyllning med en mäktighet från nära noll till ca 2,5 m. Under fyllningen är det naturligt lagrad jord av finkorniga sediment ovan fast friktionsjord på berg. I sedimentens övre del har organisk jord, gyttja och torv har träffats.

⁷ Riskanalys för fastigheten Emsen 3 den 31 maj 2024 – Brandskyddslaget i Karlstad.

⁸ Geoteknik undersökning – den 24 april 2013 Sweco i Karlstad.

Fyllningen utgörs huvudsakligen av halvfast lagrad grusig sandig silt med inslag av tegel, mulljord, block och byggnadsrester.

Sedimenten utgörs överst av lös till halvfast lerig silt med en mäktighet upp till ca 2,6 m. Silten har i sin övre del torrskorpkaraktär. Enligt utförd provtagning förekommer organisk jord ned till ca 3,9 m djup under markytan. Härunder återfinns lös mellan-sensitiv siltig lera. Lerans mäktighet uppgår enligt utförda sonderingar till mellan ca 3,2 - 6,6 m. Leran vilar på fast friktionsjord.

Leran bedöms vara normalkonsoliderad för nuvarande förhållanden. Enligt utförda vingförsök uppgår lerans odränerade skjuvhållfasthet till ca 16 à 23 kPa (okorrigerat värde).

Utförda sonderingar har avslutats i fast friktionsjord med stopp mot sten, block eller förmodat berg på ca 6,2 m à 11,2 m djup under markytan. Fri vattenyta i provtagningshål har vid undersökningstillfället noterats på ca 1,1 m à 1,5 m djup under markytan motsvarande nivå ca +45,8 à +46,3.

Stabiliserad grundvattenyta har noterats i grundvattenrör på ca 1,1 m djup under markytan motsvarande nivå +45,8. Mätningen ska ses som en korttidsmätning.

Grundvattenytans läge ska förväntas variera med nederbördsmängd och årstid.

Sättningar

Vid belastning av marken uppstår sättningar dels i den organiska jorden (gyttjan och torven) och dels i leran. Sättningar i den organiska jorden kommer dels till följd av konsolidering och dels till följd av nedbrytning. All belastning såsom höjd marknivå inom kör- och parkeringsytor kommer att innebära sättningar. Storleken på sättningarna beror på de sättningskänsliga jordlagrens tjocklek där större tjocklek innebär större sättningar.

Sättningar i leran uppkommer till följd av konsolidering. Konsolideringssättningar i leran utvecklas för all last som ger upphov till en nettospänningsökning i leran som överstiger lerans förkonsolideringstryck d v s den spänning som leran tidigare har varit belastad med. Sättningarnas storlek är beroende av lastens intensitet, utbredning i plan och varaktighet över tid samt lerans sättningsegenskaper och dess mäktighet.

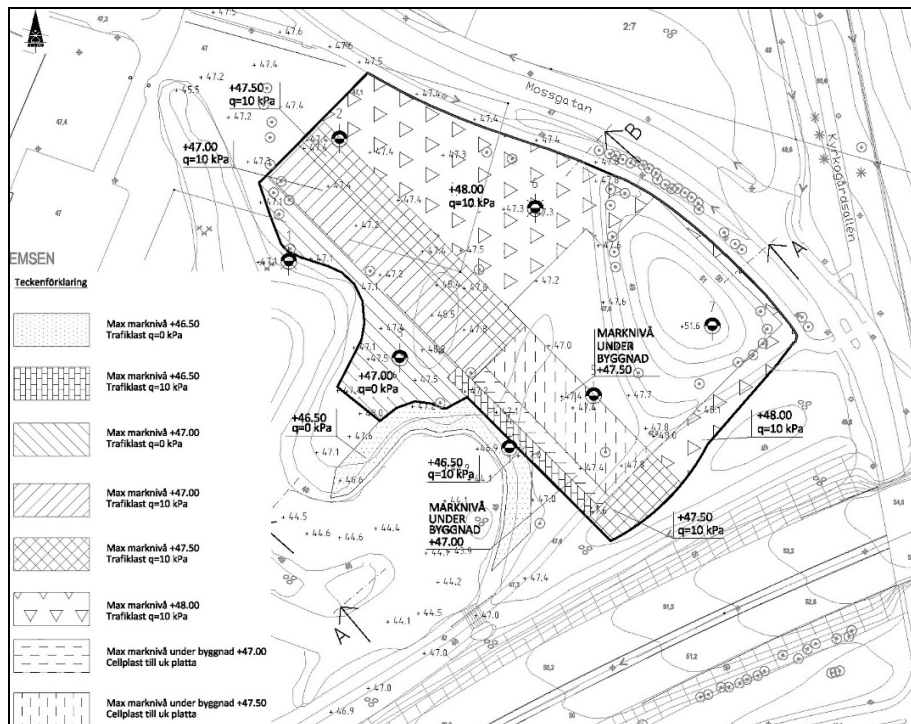
Stabilitet

Stabilitetsberäkningar har utförts för detaljplaneområdet. Vid beräkningarna för dammen har en marknivå på +47,5 antagits. På kör- och parkeringsytor har en utbredd last om 10 kPa ansatts. Kontroll av stabilitet mot befintlig dagvattendamm visar på otillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott. För att uppnå tillfredsställande stabilitet erfordras begränsningar av belastning och marknivåer.

Den geotekniska utredningen⁹ och ¹⁰ ger förutsättningen att marknivån behöver begränsas mot dagvattendammen, se nedan översiktlig bild. Planförslaget liksom den gällande detaljplanen är utformade så att ingrepp i dagvattendammen inte behöver göras samt att de förslagna begränsningarna i markhöjder har beaktats när padelhallen byggdes.

⁹ PM Stabilitetsberäkning mot damm den 19 nov 2020 – SWEC i Karlstad.

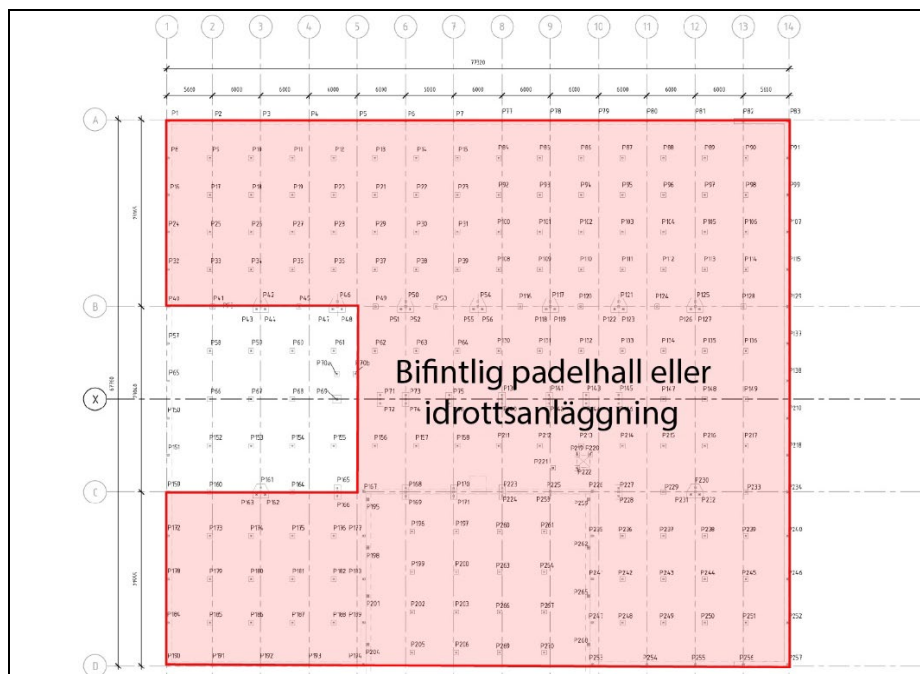
¹⁰ PM Geoteknik förtydligande SGI den 21 maj 2021 – SWECO i Karlstad.



En översiktlig bild visar föreslagna marknivåer som förstärkningsåtgärder mot stabilitetsbrott

Stabilitetsberäkningar har också utförts för E18 i ett par sektioner¹¹. Utförda stabilitetsberäkningar visar att stabilitet för E18 är tillfredställande med ett utförande enligt planförslaget. Inför förprojektering av markparkeringen har ett förtydligande underlag¹² också tagits fram.

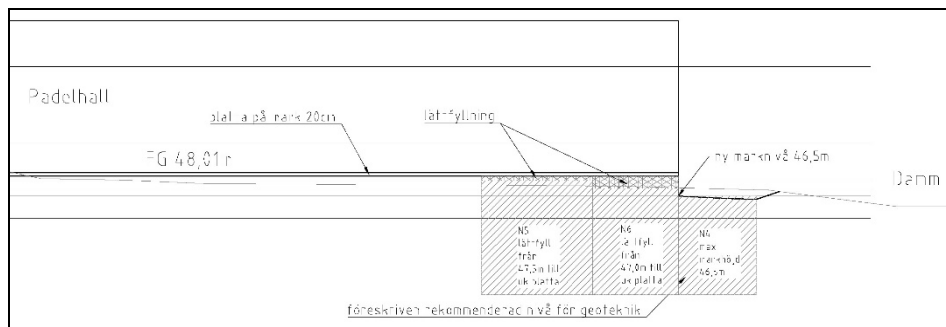
I syfte att minska belastningen på marken har padelhallen grundlagts på pålar, planbestämmelsen (b₂) samt med fribärande golv i enlighet med den geotekniska undersökningen, se nedan sektion och pålplan från bygglovsritningar.



Pålplan som visar hur grundläggning för padelhallen i sin helhet har grundlagts med pålning i enlighet med planbestämmelsen (b₂)

¹¹ PM Geoteknik förtydligande Trafikverket den 8 okt 2021 – SWEC i Karlstad.

¹² PM Geoteknik förtydligande parkeringsyta den 8 okt 2021 – SWEC i Karlstad.



Delsektion för nybyggda padelhallen som visar marknivån under betongplatta med lättfyllning och hur de berörda förstärkningsåtgärderna beaktats så att belastning kan begränsas.



Färdigbyggd padelhall med markyta som är förberedd för bilparkering. Flygbild från väster år 2023 med planområde

För att undvika att sättningar uppstår ska marknivån begränsas enligt planbestämmelserna. En gradvis höjning av marken kan ske vilket i plankartan regleras med planbestämmelser om högsta tillåtna markhöjd över nollplan, planbestämmelser (**marknivå**) och (**n₁-n₆**). Syftet med **n**-bestämmelserna är att reglera högsta tillåtna marknivå och därmed också högsta tillåtna last, men fall/lutning mellan bestämelseområdena tillåts. Nivåskillnaden inom planerad yta för parkering, beteckning (**P**) kan utformas med fall mellan områdena som berör planbestämmelserna (**n₁ - n₃**). Mellan bestämelseområde (**n₂ till n₄**) i kvartersmarkens sydvästra del kan utspetsning utföras på en sträcka av 8 m.

Utöver det reglerar planen också tillåten last på prickmark till max 10 kPa, planbestämmelse(**b₃**). För de delar som berör byggrätten, där padelhallen ligger ställer planen också krav på belastning upp till 10 kPa. Utrymme mellan marken och betongplatta förutsätts att fyllas med lättfyllning så som cellplast för att inte ytterligare last ska uppkomma, planbestämmelse (**b₄**). Bestämmelser om tillåten last läses med fördel tillsammans med högsta tillåtna markhöjd över nollplan (**n₁ - n₆**). För att inte tillåta någon ytterligare belastning på markytan närmast dammen (parkmark och prickmark), förses plankartan med planbestämmelser (**b₅**) på kvartersmark och (**ej belastning**) på allmän platsmark - parkmark.

Det kan uppmärksammas att en skillnad på 0,5 meter marknivå motsvarar vald trafiklast, 10 kPa. Detta innebär i praktik att marken får höjas eller sänkas beroende på om marken kommer att belastas med trafik eller inte. Höjdnivåerna inom dessa zoner utformas med en högsta tillåtna markhöjd för mark som förses med byggnad, samt en längre höjd om marken inte bebyggs.

Fysisk miljö

Området ligger i södra delen av stadsdelen Rud. Planområdet gränsar till E18 i söder, Nobelgymnasiet i väster, flerbildshus i norr och Blomsterlandbutiken i öster. Den

föreslagna platsen för etablering används inte idag utan det är förberett till den nybyggda padelhallen med tillhörande parkeringar. Runt planområdet i öster och söder sträcker sig ett cykelstråk. Grönområdet i väster används som rekreation för allmänheten. Direkt söder om planområdet ligger en damm som fungerar som fördröjningsmagasin för ett stort avrinningsområde.



Nybyggda idrottshallen/padelhallen med omgivning – Flygbild från väster

Kulturmiljö

Inom planområdet finns det ingen enskild byggnad eller miljö som är utpekad med högt kulturhistoriskt värde.

Teknik

Ledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VSD (vatten-, spill- och dagvatten) -ledningar, fjärrvärme liksom el- och stadsnätsanslutningar finns framdragna till planområdet.

Spillvatten från fastigheten måste pumpas via tryckledningar under dammen.

Dagvatten

En dagvattenutredning för området gjordes¹³ vilket har kompletterats för gällande detaljplaneförslag¹⁴. Dagvattenutredningen har beräknat flöden före och efter föreslagen exploatering.

En stor del av grönområdets västra del består av en dagvattendamm som tidigare varit del av ett numera avvecklat markavvattningsföretag. Områdets våtmark och dagvattendamm utgör den nedre, mottagande delen av ett större avrinningsområde som omfattar hela Rud, som är mycket viktigt i det övergripande systemet för dagvattenhantering. Den generella flödesriktningen inom planområdet och dess närområde är NÖ-SV med lågpunkt i dammen. Dagvattnet från dammen leds sedan vidare genom trumma under E18 vidare mot damm inom Norrstrand för att sedan rinna ut i Kroppkärrssjön.

Rent generellt ska dagvattenhantering utgå från att efterlikna naturen så långt som möjligt. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten, så att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön.

För att minska risken för ett överbelastat dagvattensystem med översvämningar som följd ställer Karlstads kommuns krav på fördröjning av motsvarande minst 10 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta enligt den nya dagvattenplanen (2022).

¹³ PM dagvattenutredning för Coopbutik den 6 okt 2013 – SWECO i Karlstad.

¹⁴ PM dagvattenutredning för Emsen 3 den 6 okt 2022 – SWECO i Karlstad.

Dagvattenkravet gäller för både kvartersmark och allmän platsmark. Karlstads kommun ställer också krav på rening av dagvatten vid ny- och större ombyggnationer. Kraven anges som olika reningskategorier utifrån markanvändning och presenteras i tabell 2 – Dagvattenplan. I tabellen ges förslag på lämpliga dagvattenanläggningar som uppfyller de olika reningskategorierna. Enligt dagvattenplanen bör dagvattnet också renas enligt kategorin "medel". Dagvattnet från planområdet leds via ledningsnät till Nobeldammen vidare till Svinbäcken.

För att inte påverka dagvattenmängden utanför planområdet ska det ökade flödet som följd av exploateringen enligt utredningen¹⁵ omhändertas lokalt inom planområdet. I den dagvattenutredningen anges alternativ på fördröjningsåtgärder som skulle vara lämpliga inom området. Exempel på åtgärder är gröna tak som också bidrar till en god landskapsbild från E18, samt fördröjningsmagasin av makadam vid parkering som förebygger spridning av tungmetaller från bilar och asfalten. Fördröjningsåtgärderna innebär att ingen ökning av dagvatten från området till dammen och för att fånga upp föroreningar innan det leds vidare till kommunens dagvattenanläggning. Förslagna omhändertagande av dagvatten begränsar också de ökade flöden som skulle kunna påverka dammen och E18.

Dagvattenutredningen har även föreslagit nya flödesriktningar. Den generella flödesriktningen föreslås behållas men anpassas för att avrinning ska ske rakt från byggnaden. För att inte belasta byggnadens dräneringssystem föreslås att marken närmast huset hårdgörs samt att marken 3 meter från huset lutas 1:20 och sedan ca. 1,2 % för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden.

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

Trafik

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet, på Nokiagatan har kollektivtrafik en busshållplats som trafikerats av Karlstadssnabbstråket.

Gång- och cykeltrafik

Området ligger i direkt anslutning till ett gång- och cykelstråk som löper utmed Moss-gatan och sedan söderut till Karlstads centrum. Utmed planområdet i nord - sydlig sträckning, passerar en gångstig som används av allmänheten som rekreativstråk. Planen bekräftar cykelstråket och förutsätter att få en säker passagepunkt där stråket korsar angöringen från Moss-gatan.

Cykelparkering

Kommunens parkeringsnorm har krav på att cykelparkering tillskapas till fastigheter. Hur många cykelparkeringsplatser som ska tillskapas beror på läget i kommunen samt vilken form av verksamhet eller bostäder det handlar om. Parkeringstal finns fastställda i kommunens parkeringsnorm.

Cykelparkeringstalen för verksamheter och dagligvaruhandel ligger enligt den gällande parkeringsnormen på 15 - 35 platser per 1000 m² BTA. Det ska även vara enkelt och smidigt att parkera cykeln för besökande i området i nära anslutning till entréer.

Minst hälften av platserna ska vara väderskyddade och samtliga ska vara i markplan och nära entrén. Minst fem procent av platserna ska medge möjlighet till parkering för

¹⁵ PM dagvattenutredning för Emsen 3 den 6 okt 2022 – SWECO i Karlstad.

lådcyklar, cykelvagnar mm. Möjlighet till laddning av elcyklar bör också ges. En broschyr riktad till dem som bygger cykelparkeringar är framtagen, ”Cykelparkering – inspiration, idéer och fakta för dig som bygger cykelparkering i Karlstad”. Den finns tillsammans med parkeringsnormen på kommunens hemsida och kan utgöra ett stöd till byggherrar och fastighetsägare.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet nås idag via bil från Mosskatan. Den tillåtna hastigheten på Mosskatan är 50 km/h och trafikmängden på Mosskatan i anslutning till planområdet uppskattas till ca 2200 fordon/dygn medan på Nokiagatan är ca 2100 fordon/dygn.

För en dagligvaruhandel (butiksnära) har ett alstringstal motsvarande ungefär 200 fordonrörelser per 1000 kvm verksamhetsyta och dygn använts. Detta ger en trafikalsring vid en full utbyggnad på cirka 635 fordon/dygn på Mosskatan. Detta innebär att totaltrafiken på Mosskatan förväntas öka till knappt 2850 fordon/dygn resp. 2500 fordon/dygn på Nokiagatan när en butik med 3300 kvm i BTA tas i anspråk. För att uppskatta och visa hur trafikökning/omfördelning i Rudsmotet resp. Bergmotet förväntas att se ut, har kommunen tagit fram en beräkning av trafikalsring¹⁶. Utredningen visar att trafiken förväntas öka/omfördelas med ca 273 f/d i Rudsmotet som kommer från väster och 273 f/d i Bergmotet som kommer från öster. Det ska uppmärksammas att planområdets relativt goda kollektivtrafiksförsörjning och väl utbyggda gång- och cykelnät kan medföra att den förväntade trafikalsringen kan bli något lägre.

Bilparkering

Grundprincipen gällande parkering är att varje exploateringsprojekt ska lösa eget parkeringsbehov inom fastigheten i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm¹⁷. Förutsättning enligt planen är att parkering ska lösas på kvartersmark där markanvändning medges (P).

Parkeringsfrågan prövas slutgiltigt i bygglovskedet enligt gällande parkeringsnorm. Vid bygglovsprövning kommer även krav på laddinfrastruktur för laddning av elfordon prövas. Vid bygglovgivning kommer vid den tidpunkten gällande bestämmelser tillämpas. Nuvarande regler innebär att parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur (förberedelse med tomrör eller liknande) till alla parkeringsplatser. Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med motorvärmare.

Parkeringsstalet för dagligvaruhandel i stadsdelen Rud är för närvarande 25 - 35 parkeringsplatser per 1000 m² BTA och för kontor och verksamheter är 10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Parkeringsplatser för rörelsehindrade tillkommer utöver det ordinarie kravet på parkeringsplatser.

Parkeringsnormen är ett levande dokument och kraven på parkeringsplatser kan komma att ändras beroende på hur lång tid det tar innan planen är utbyggd.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär att mindre fastighetsbildning behöver göras så att gångstigen resp. gc-väg som ligger på Emsen 3 hamnar på allmän platsmark, betecknad (PARK och GATA). Dessa ytor kan regleras och lösas in med tvång. Yta för en teknisk anläggning, telestation, (E) är möjlig att avstycka till egen fastighet vid behov.

¹⁶ Trafikberäkning för nyetablering av dagligvaruhandel den 10 maj 2024 – Karlstads kommun.

¹⁷ Parkeringsnorm för Karlstads kommun, godkändes av kommunfullmäktige den 9 dec 2021.

Handel

Exploateringen innebär en etablering av ny handelsverksamhet i form av dagligvaruhandel i stadsdelen Rud. Med anledning av den nya etableringen har det genomförts en handelsutredning inklusive konsekvensanalys¹⁸ med syfte att se vilken påverkan en etablering av livsmedelsbutik kan få på den lokala dagligvarumarknaden. Påverkan på livsmedelsbutiker i närområde redovisas på kort sikt och längre sikt.

Nya etableringar ger överlag en viss påverkan på butiker i närområdet och är en naturligt förekommande effekt. På kort sikt bedöms inom upptagningsområdet främst Lidl och Pekås försäljning påverkas med minskning av försäljning med 10-15 procent. Utanför upptagningsområde är det Ica Supermarket Wallinders påverkas/minskas med 5-10 procent medan Coop Norrstrand påverkas med 5 procent. En minskning på 10-15 procent är mer betydande, men de flesta butiker med ordnad ekonomi bedöms klara också en sådan omställning. Välskötta butiker kan tappa 10-15 procent och fortsätta verka på marknaden genom att verksamheten anpassas utifrån nya förutsättningar.

Även om påverkan på kort sikt kan vara betydande för enskilda verksamheter, sker förändringar i butiksstrukturen sällan på kort sikt på grund av sådan påverkan. Sett till tillväxten av köpkraft inom hela upptagningsområdet efter etablering fram till år 2033 (och vidare) bör goda förutsättningar finnas för befintliga butiker att hämta hem minskad försäljning.

Sammantaget bedöms att nedläggningsrisken på långt sikt är låg trots vissa försäljningstapp för befintliga butiker. Butikerna i upptagningsområdet har idag relativt starka koncept med attraktionskraft och bör kunna möta ny konkurrens sett till köpkraftens tillväxt.

Natur

Exploateringen behöver inte ta i anspråk någon skogsmark och inte heller grönmark. För att begränsa och minimera påverkar på kringliggande miljöer har anpassningar tidigare gjorts när gällande detaljplanen togs fram. Eftersom planförslaget innebär en bekräftelse av mark som redan prövats och avstyckats som kvartersmark bedöms konsekvenser för naturmiljön inte märkbar.

Miljö

Allmänt

Exploateringen sker i ett läge med god tillgänglighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser ska redovisas här, enligt PBL 4 kap 33 § 4.

Miljöbedömning

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts och samrått med Länsstyrelsen i Värmland (2024-09-09), enligt miljöbalkens 6 kap. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Med stöd i miljöbedömningen beslutade stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 09 oktober 2024 att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. (6 kap. § 7 miljöbalken).

Strandskydd

Detaljplanen berör inte på något sätt strandskyddet.

¹⁸ Handelsutredning för nyetablering av dagligvaruhandel den 10 maj 2024 – Niras i Stockholm.

Dagvatten

Dagvattensystem finns utbyggt intill nya byggnaden. Området är delvis hårdgjort idag och krav på fördröjning i enlighet med dagvattenplanen innebär en begränsning av ökade dagvattenflöden med anledning av exploateringen. För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggmaterial användas. Marknivåerna är gynnsamma för en god dagvattenplanering där vatten kan hållas från planerade byggnader.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Med de bestämmelser som anges på plankartan anses inte planförslaget medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Luft

Planområdet är beläget i ett relativt öppet landskap med gott avstånd till E18 och omges inte av några andra trafikleder. Förändringarna i trafikflödet pga. exploateringen i närområdet bedöms inte heller vara märkbara. Därför bedöms inte planförslaget påverkas av eller ge upphov till försämrad luftkvalitet som överstiger de miljökvalitetsnormer som finns för luftkvalitet.

Vatten

Slutliga recipienten för dagvatten och ytvatten från planområdet är Kroppkärrssjön. Kroppkärrssjöns ekologiska status bedöms vara god medan kemiska statusen uppnår ej god. Dammen söder om planområdet är dagvattenmagasin för större delar av stadsdelen Rud. Planförslaget är utformat för att inte påverka dagvattendammens kapacitet eller naturvärden. Planen förutsätter också att dagvattnet från planområdet ska omhändertas lokalt (renas och magasineras) vilket gör att dagvattnet från planområdet beräknas ha ett relativt lågt föroreningsbidrag. Bedömningen är därmed att planen inte riskerar att försämrare uppnåendet av MKN vatten vare sig avseende den kemiska eller ekologiska statusen.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av trafikbuller

Området gränsar till E18 som är främsta bullerkällan i området. Bullerförordningen ställer inte något utomhuskrav för markanvändning som planen medger. Därför förutsätter planen inte någon bulleråtgärd. Vistelseytor utomhus planeras dock förläggas på den nordvästra sidan av byggnaden vilket tillskapar viss bullerreducering. De tillkommande trafikrörelser som planen genererar bedöms inte heller innebära att bullernivåerna når de gränser som finns reglerade i bullerförordningen för befintliga bostäder.

Översvämning från Klarälven

Planområdet ligger idag för lågt för att klara en 200-årsnivå i Vänern. För att säkra byggnaden vid en översvämning har plankartan getts bestämmelse om lägsta golvnivå +48.01 (RH 2000) som motsvarar 200-årsflöde. Detta innebär att byggnaden kommer att klara sig vid händelsen 200-årsflöde.

Skyfall 100-årsregn

Planens förutsättning är att bebyggelse tillsammans med marknivåer i anslutning till byggnaden ska höjdsatts så att vatten i flödesstråket kan rinna fritt mot lågpunkter i söder. Därför bedöms att genomförande av planområdet inte kommer att påverkas av skyfallsvatten.

Erosion, Skred, Ras

Planområdet ligger nära till ett dagvattenmagasin. De geotekniska utredningarna konstaterar att säkerheten mot skred för området är låga för rådande förhållanden. Enligt den utförda geotekniska undersökningen behövs erforderliga åtgärder i form av begränsningar av både belastning och marknivåer. Plankartan begränsar marknivåer respektive markbelastning genom n-bestämmelserna (n_1 - n_6) och b-bestämmelserna (b_1 - b_5), vilket gör att erforderliga åtgärder är uppfyllda.

Markföroreningar

En markundersökning för planområdet har utförts som visar översiktlig bild av föroreningsituationen i jord. Markundersökning pekar på två punkter som har förhöjda halter av tyngre petroleumkolväten. En av provpunkterna berör inte planområdet och den andra provpunkten berör markanvändning som medges för parkeringar.

I samband med entreprenaden 2022 påträffades inga föroreningshalter över det generella riktvärdet för MKM, det var endast enstaka halter som överskred det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Inga prover togs dock vid de punkter där man 2013 uppmärksammade förorening av petroleum.

Föroreningarna som påträffats vid punkt 1301 och 1303 är ytliga varför de enkelt kan schaktas bort om markarbeten sker i detta område. Provtagning för avgränsning av förorening samt för masshantering kan komma att ske i utförandefasen.

Planens förutsättning är om markföroreningar påträffas under markarbeten ska tillsynsmyndigheten omedelbart kontaktas varför genomförande av planen borde innebära en positiv konsekvens för markmiljön. Åtgärds mål avgörs av tillsynsmyndigheten. Vi bedömer att lämpligt åtgärds mål är de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM).

Miljöfarligt gods

E18 är primärled för transport av miljöfarligt gods. Den nya idrottsanläggning ligger närmast på 30 meter från E18 och har inget friskluftsintag mot E18. Utöver det är husets fasader inom 40 meter från E18 konstruerade och uppförde på ett sätt som klarar lägsta brandtekniskt E130.

Med hänsyn till den beräknade risknivån inom planområdet, byggkonstruktion och den planerad verksamheten bedöms de föreslagna åtgärderna ha en tillräcklig riskreducerande effekt.

Riksintresse

Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt utpekad markanvändningsintresse.

Trafik

Genomförandet av planen innebär enligt en trafikökning men befintligt gatunät inkl. korsningar bedöms ha god kapacitet att klara den ökade trafiken från området. Tillkommande fordonsrörelser med bil bedöms inte påverka framkomlighet, trafiksäkerhet eller kapacitet i någon omfattning som skulle innebära åtgärder på omgivande gatunät, vare sig på kommunala eller statliga vägar och gator. Området har också god trafiksäkerhet för både gående och cyklister.

Stadsbild

Genom att planen bekräftar den nybyggda idrottshallen och tar inte mark för mer byggnader blir konsekvenserna för stadsbilden och stadssiluetten inte märkbar.

Social

Rent generellt innebär etablering av en ny livsmedelsbutik möjligheter för boende i område att träffas och umgås när de handlar vardagligvaror varför planen inte bedöms vara av den omfattning eller karaktär som påverkar boende i stadsdelen negativt.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Stadsdelen Rud understödjer en barn- och ungdomsvänlig miljö där det finns barnvänliga miljöer och viktiga vardagsmålupunkter såsom skola, förskola, idrott, kultur, natur och närpark eller stadsdelspark. Större barn kan själva röra sig i stadsdelen och nå målupunkterna. Dessutom ligger stadsdelsparken Rudsdalen och Ruds Parklek mitt i stadsdelen vilket skapar goda förutsättning för barnfamiljer att bo i området.

Planförslaget innebär att en nybyggd idrottshall tas i anspråk för dagligvaruhandel dock ej ianspråktagande av allmänna ytor som skulle kunna påverkas barnens rum i staden negativt. Dessutom kommer de delarna av grönområdet som inte ingår i planområdet fortsatt kunna nyttjas för rekreation och lek.

Planområdet bedöms ur ett jämställdhetsperspektiv vara gynnsamt beläget. Området är relativt centralt beläget samt har goda möjligheter till hållbara transporter. Vidare ses en anläggning i aktuellt läge kunna stärka känslan av trygghet på kvällstid.

Trygghet

Trygghet handlar om att kunna röra sig i staden utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Området består idag av en tom byggnad - idrottshall och inhägnad mark för bilparkering. På kvällar kan området upplevas som ett mellanrum och tom yta när skolan och intilliggande verksamhet inte genererar besökare till området. En etablering i området skulle därav kunna öka känslan av trygghet då en livsmedelsbutik medför besökare till området på helger och kvällar. En ökad aktivitet under dygnets timmar bedöms kunna verka positivt för trygghetsupplevelsen i området. Den ökade trygghet som förslaget bedöms medföra är positivt för barn och ungdomar som rör sig i området.

Gång- och cykelkopplingen mellan E18 och byggnaden är dock viktig att beakta ur en trygghetssynpunkt då denna kan upplevas som en baksida. Ljussättning och fönster blir viktiga inslag för en ökad känsla av trygghet.



KARLSTADS KOMMUN

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