



Östra Nolgård

Detaljplan för

NOLGÅRDS ÖSTRA VERKSAMHETS- OMRÅDE, HAMMARÖ KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2011-11-04

ANTAGEN 2011-12-05 / LAGA KRAFT 2012-01-05

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra markanvändning för handel, kontor och bilservice, samt att ordna trafikförhållandena inom området och ge området en säker anslutning till väg 561.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

grundkarta	konsekvensbeskrivning
plankarta med planbestämmelser	fastighetsförteckning
planbeskrivning	samrådsredogörelse
genomförandebeskrivning	

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Översiktsplan för Hammarö kommun (antagen 2005-11-22)

Utlåtande beträffande översiktlig geoteknisk undersökning för planerat industriområde vid Nolgård-Jonsbol, öster om Hammaröleden, Hammarö kommun. (K-Konsult 1982-07-05)

Hammarö, Nolgårds östra industriområde, Geoteknisk undersökning för ny detaljplan (Sweco Infrastructure AB 2010-11-03)

PLANFÖRFATTARE

Mark- och planavdelningen, Hammarö kommun, genom kommunarkitekt Leila Ekman.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **normalt planförfarande** med utställning enligt PBL kapitel 5.

TIDPLAN

Godkännande för samråd KS-AU	okt 2010
Samrådsmöte	nov 2010
Samråd - remisser	nov-dec 2010
Samrådsredogörelse	jan 2011
Beslut om utställning KS-AU	mars 2011
Utställning	mars-apr 2011
Utlåtande och godkännande i KS	maj 2011
Antagande KF	dec 2011
Laga kraft	jan 2012

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra markanvändning för handel, kontor och bilservice, samt att ordna trafikförhållandena inom området och ge området en säker anslutning till väg 561.

Huvuddrag

Området är beläget på norra delen av Hammarö, cirka 3 km nordost om Skoghalls centrum på väg mot Karlstad. Området nås från Nolgårdsrondellen och väg 561, Lövnäsleden.

Marken ska användas för handel, kontor och bilservice. Planen tillåter inte hotellverksamhet. Planen medger att tomterna bebyggs upp till 30 % av arean, vilket ger en bygggrätt på ca 2 100 m² på den norra delen och ca 5 200 m² på den södra delen. Planområdet utgör komplettering av befintligt verksamhetsområde på Nolgård.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Bestämmelser i miljöbalken

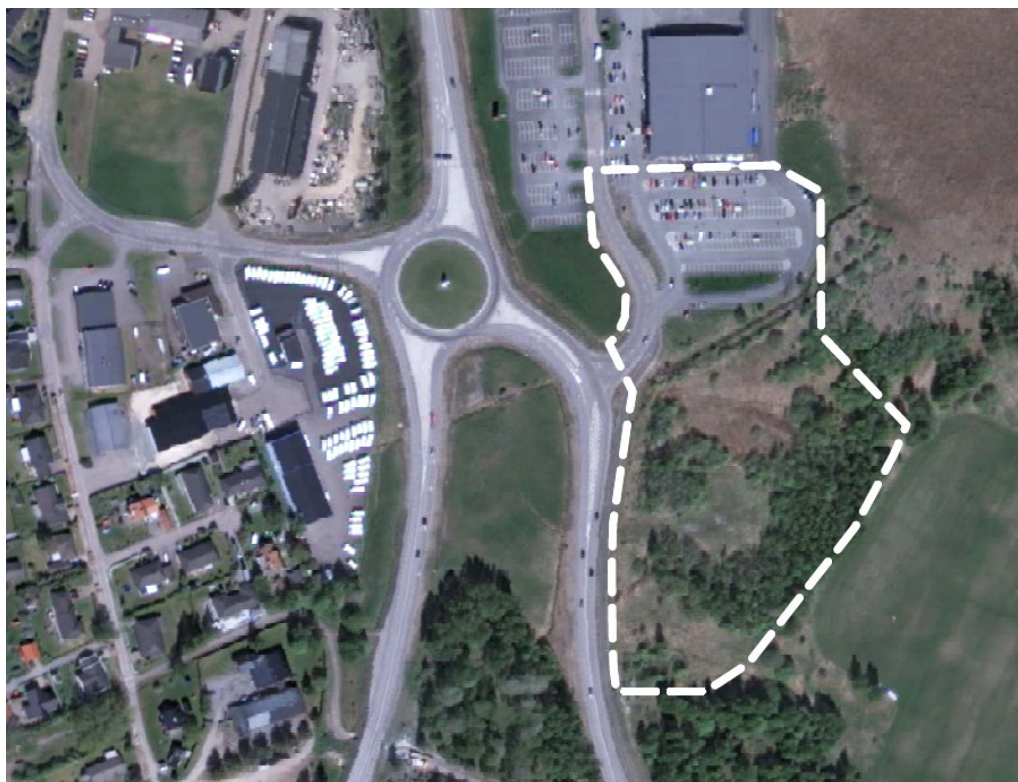
Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel, *Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*. Kommunen är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns.

Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintresset. Den anses vidare uppfylla miljöbalkens 2 kapitel om allmänna hänsynsregler mm. Planen förhindrar inte efterlevnaden av de miljö kvalitetsmål som meddelas enligt 5 kapitlet miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget på norra delen av Hammarö, cirka 3 km nordost om Skoghalls centrum på väg mot Karlstad. Detaljplanen omfattar ett område som begränsas av Lövnäsleden i väster, handel i norr och öppen/slybeväxt mark öster och söder.



Planområdet

Areal

Hela området är på knappt 3,3 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän platsmark. Kvartersmarken omfattar drygt 2,4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Nolgård 1:235 ägs av Hammarö kommun och fastigheten Nolgård 1:318 av Konsum Värmland Fastighet KB. Mellan de två fastigheterna finns samfällad mark, där Hammarö kommun har tecknat avtal om köp av ca 3 800 m² för planens genomförande.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:2000 i A2-format. En fastighetsförteckning är upprättad i mars 2011.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är enligt gällande översiktsplan för Hammarö kommun avsett för *Tätbebyggelse*. Eftersom planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan, och Länsstyrelsens i sitt granskningsyttrande inte haft något att invända mot ändamålet anses ett program för planen onödigt.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Konsum Värmlands parkering, Nolgård 1:318, omfattas av *Detaljplan för västra och östra Nolgård (Nolgårdsrondellen)*, antagen 2001-05-29 och laga kraft 2001-06-25. Marken är avsedd för handel, småindustri, och kontor alternativt bilservice. Den nordvästra delen omfattas av *Detaljplan för del av Nolgård 1:235, Trafikplats vid Nolgård*, antagen 2006-06-07 och laga kraft

2006-07-05. Marken är avsedd för parkändamål. Den södra delen av området omfattas inte av detaljplan, områdesbestämmelser eller förordnanden.

Behovsbedömning för MKB

Markanvändning enligt detaljplanen och genomförandet av den bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs istället i dokumentet *Konsekvensbeskrivning*.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2010-05-18 § 108 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för ett område söder om Nolgårds östra industriområde. Syftet med detaljplanen ska vara att inrymma handel, småindustri och kontor. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2010-11-09 beslutat om att planen ska medge markanvändning för handel, kontor och bilservice, ej drivmedel.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Cirka 3 800 m² av området utgörs av samfällid mark, Nolgård s:2. Hammarö kommun har tecknat avtal om köp av den delen för planens genomförande. Kommunen har i den södra delen optokabel förlagd längs med gcm-banan. Fortum Distribution AB har en 10 kV kabel förlagd längs med gcm-banan. Kabeln berör inte kvartersmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation



På fastigheten Nolgård 1:318 finns en anlagd, asfalterad parkering för Coop Forum. Parkmarken inom Nolgård 1:235 består av en anlagd gräsmatta. Vegetationen inom onyttjade delar består av lövsly växlande med öppen ängsmark. Lövträden domineras av björk och sälg. Den öppna marken är beväxt med triviala växter som gräs, gråbo, lupiner, gullris och klöver. På låglänta delar finns det vass. Höjdnivåerna varierar från +44,8 möh till +46,5 möh i högsta punkten. (RH00). Viss utfyllnad av de lägst belägna delarna pågår.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har undersökts översiktligt av K-Konsult 1982. Grunden utgörs under ca en meter torrskorpa av lös lera på fast botten (morän eller berg). Torrskorpan består av mylla, siltig sand och siltig lera. Den lösa leran varierar i mäktighet mellan 6-8 meter. Leran är sättningsbenägen även vid måttliga laster. En snabb exploatering efter uppfyllnad innebär risk för att marken kommer att sätta sig kring byggnader, med påföljder som ledningsbrott, bakfall och höjdskillnader vid portar. Området bör förbelastas så att sättningarna hinner utvecklas innan exploatering.

De geotekniska förhållandena har undersökts på nytt av Sweco Infrastructure AB i oktober 2010. De utredda geotekniska förhållandena ger inga hinder eller allvarligare restriktioner för genomförandet av planen.

Grundläggning

Av den geotekniska undersökningen framgår det att för ett helt sättningsfritt utförande ska grundläggning av byggnader ske med spetsburna pålar. Golv ska utföras som fribärande. Pålar kan förväntas tränga ner till minst nu utförda sonderingsdjup (5-11 meter). Pålar ska förses med bergsko.

För varje enskilt objekt ska jordlagerförhållanden och grundvattenytans läge beaktas. Bedömning om kompletterande geotekniska undersökningar erfordras ska utföras av geotekniker.

Förorenad mark

Marken har tidigare varit öppen ängs- och hagmark. Ingen annan verksamhet är känd. Det finns ingen anledning att misstänka förekomst av markföroreningar. Den utfyllnad som pågår görs med godkända massor.

Radon

Kommunen hade för avsikt att utföra mätning av markradon i samband med den geotekniska undersökningen, men det var inte möjligt pga högt stående vatten i marken. De mäktiga lerlagren i marken förhindrar uppträngning av markradon från berggrunden, så bedömningen är att tillkommande bebyggelse inte behöver byggas i radonsäkert utförande.

Risk för skred och höga vattenstånd

Markytan får inte uppfyllas mer än 2,5 meter för att tillfredsställande säkerhet mot lokalt markbrott erhållas. Vid högre fyllnader ska tryckbank läggas ut. Området ligger inom riskområde för översvämning, och behöver fyllas upp. Enligt Översiktsplan för Hammarö kommun 2004 bör ny bebyggelse bör placeras på + 46,5 meter (RH00, lokalt system).

Fornlämningar

Det finns enligt fornminnesregistret inga kända fornlämningar inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse



Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Angränsande bebyggelse på östra Nolgård består av handel och småindustri. Närmast i norr finns Coop Forum med ca 3 500 m² dagligvaruhandel. Byggnaderna på östra Nolgård är typiska hallar med fasader av liggande profilerad plåt eller plåtkassetter i silvergrå kulör, och tak i profilerad plåt. Entréerna är markerade med tak och glaspartier.

Transformator [E₁]

Närmaste befintliga transformator för elförsörjning för Nolgård finns 100 meter norrut på Bivägen. För att klara utbyggnad inom planområdet behövs en ny nätstation.

Inom planområdet finns därför möjlighet att uppföra en transformatorstation med en tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter.

Handel, kontor och bilservice, ej hotell eller drivmedel [HK₁G₁]



Skiss med exempel på byggnader

Planen medger markanvändning för handel, kontor och bilservice, ej hotell eller drivmedel. Byggrätt ges för byggnader med en högsta byggnadshöjd på

6,0 meter och med ennockhöjd på högst 8,5 meter. Kvartersmarken omfattar en areal på sammanlagt ca 24 260 kvadratmeter och största tillåtna byggnadsarea (BYA, se SS 021054) är 30% av fastighetsarean.

Offentlig service

Offentlig service såsom kommunkontor, bibliotek och polis finns i Skoghalls centrum på ca 3 kilometers avstånd.

Kommersiell service

Kommersiell service finns inom Nolgårds verksamhetsområde och i Skoghalls centrum.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Byggnadskultur och gestaltning

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintliga byggnader i området i val av fasadmaterial, takmaterial, taklutning och kulörer. I planen har det införts bestämmelse om att fasader ska vara av silvergrå plåt.

SKYDDSRUM

Hammarö utgör inte skyddsrumsort, varför inga krav finns på anordnande av skyddsrum.

FRIYTOR

Parkmark

Mark mot Lövnäsleden och Hammaröleden utgör parkmark, och ska hållas gräsbevuxen mot vägen. Träd kan inte planteras eftersom det finns ledningar i marken.

Naturmiljö

I planförslaget finns en remsa med naturmark längs med industrigatan, avsedd för anordnande av slänt mot ängsmark mot öster. Naturmark och strövområden finns dels i Klarälvsdeltat, dels på Hammarsudde.

VATTENOMRÅDEN

Planen berör inget vattenområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Huvuddelen av kunderna och besökarna till verksamhetsområdet kommer med bil, eftersom området har ett utbud av storhandel och sällanköpsvaror. Verksamhetsområdet östra Nolgård nås enkelt från Nolgårdsrondellen och väg 561. Trafiken fördelas sedan norrut och söderut på lokalgator. Närmast anslutningen till väg 561 införs utfartsförbud från kvartersmark för att förhindra utfarter där det kan uppstå köbildning mot Lövnäsleden.

Gång- cykel och mopedtrafik

Planområdet ska anslutas till gcm-nätet på norra Hammarö genom en gcm-förbindelse parallellt med Lövnäsleden. Gcm-förbindelsen mellan Skoghall och Karlstad går genom västra Nolgård, och det kan behövas en bättre förbindelse mellan den östra och västra delen för oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Värmlandstrafik trafikerar Hammaröleden/Skoghallsleden och Lövnäsleden med bussar som går mellan Karlstad och Skoghall respektive Lövnäs. Bussarna går med 10 minuters turtäthet i vardera riktningen. Närmaste hållplats på Skoghallsleden ligger ca 150 meter väster om planområdet.

Parkering, varumottagningar, utfarter

Parkering ska ordnas inom egen tomt. Minsta antalet ska vara 40 platser/1000 m² livsmedelshandel (bruttoarea, BTA), 30 platser/1000 m² annan handel och 20 platser/1000 m² kontor. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska ordnas högst 25 meter från entrén. Varumottagningar och avfallshantering ska ske utan insyn från Hammaröleden och Lövnäsleden. Varje tomt ska ha utfart till industrigatan.

STÖRNINGAR

Planområdet är påverkat av störningar: dels trafikbuller från Lövnäsleden/Hammaröleden, dels av störningar från verksamheter inom Nolgård.

Planens genomförande kan ge upphov till lokal och viss regional trafikökning, med tanke på varutransporter. På ett lokalt plan kan det innebära effekter på miljön genom föroreningar och störningar. Buller och utsläpp kan ge konsekvenser för människors hälsa. Ökade trafikmängder kan ge ökade olycksrisker.

Eftersom området tillåter olika slag av verksamheter är det vanskligt att göra uppskattningar av trafikmängder. För att göra en grov uppskattning kan följande värden användas:

Detaljhandel: 300 fordon/dygn per 1000 kvm BTA

Sällanköpsvaror: 100 fordon/dygn per 1000 kvm BTA

Småindustri: 30 fordon/dygn per 1000 kvm BTA

Fullt utbyggt kan tillkommande byggrätt (södra delen) ge upphov till 160-1600 fordon/dygn. Den trafik som idag belastar Lövnäsleden är till största delen arbetspendling, och trafikmängderna är som störst morgon och kväll under veckorna. Trafikbelastningen för detaljhandel fördelar sig ojämnt över dygnet och veckan. Det nya området förväntas ge upphov till ökad trafik under veckosluten. Förmodligen är det de trafikanter som redan idag använder Lövnäsleden som kommer att använda sig av möjligheten att handla på vägen hem, och att handla på Hammarö istället för i Karlstad under veckosluten. Följaktligen förväntas trafiken på Lövnäsleden bara påverkas marginellt under veckorna, och under helgerna kan trafiken på Hammaröleden tom minska, genom möjligheten att handla på Hammarö.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp som finns framdraget vid Lövnäsleden och på Bigatan. Nya serviser måste installeras för tillkommande fastigheter. Enligt Boverkets Byggregler bör fettavskiljare finnas om spillvattnet innehåller mer än obetydliga mängder av fett eller andra ämnen som avskiljs vid spillvattnets avkylning, vilket är fallet om butiker har manuell chark, grill eller ostdisk, eller annan öppen hantering eller tillagning av livsmedel.

Dagvatten

Dagvatten från tomter infiltreras lokalt inom tomtmark och grönytor. Dagvatten från takytor, parkeringsytor och gatumark avleds med öppna diken till Nolgårdsviken. Risken för eventuella oljeutsläpp från bilar på parkeringsytorna ska beaktas i utförandet av dagvattensystemet. Enligt Boverkets Byggregler bör avskiljare anordnas om dagvattnet innehåller mer än obetydliga mängder av petroleumprodukter, slam eller fasta partiklar.

Värme

Byggnadernas värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Fortums distributionsnät. Hammarö kommun erbjuder anslutning till kommunens optokabelnät.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hantering av hushållsavfall. Verksamhetsutövare ansvarar för hantering av verksamhetsavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Planavgift

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov/bygganmälan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser redovisas i *Konsekvensbeskrivningen*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är kommunarkitekt Leila Ekman. I planarbetet har plantekniker Ingemar Karlsson, planarkitekt Olof Lindstrand och kommunarkitekt Karin Manner medverkat.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande av detaljplan KF	dec 2011
Laga kraft	jan 2012
Bygglov	feb 2012
Byggstart	våren 2012

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för planens genomförande och huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen/Mark och plan	Detaljplan Grundkarta Ansökan om fastighetsreglering för allmän plats Ansökan om fastighetsbildning för uppdelande av kvartersmark i flera fastigheter Nybyggnadskarta
Servicenämnden/ Serviceförvaltningen	Utbyggnad av VSD-nätet Anläggande av industrigata Ombyggnad av korsningar Iordningsställande av park Iordningsställande av tomtmark
Miljö- och byggnadsnämnden/ Miljö- och byggförvaltningen	Bygglov Bygganmälan
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan är inte aktuellt.

Avtal

Köpeavtal kommer att upprättas mellan kommunen och tomtköpare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande förutsätter ändrad fastighetsbildning för indelning av området i enskilda tomter. Kommunen initierar fastighetsbildning och svarar för kostnader i samband med fastighetsbildningen.

Fastighetsplan

Fastighetsbildning förväntas kunna ske med stöd av detaljplanen. Vid behov kan fastighetsplan upprättas senare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen kommer att ha följande utgifter för planområdet:

Planläggning	150 tkr
Fastighetsbildning och markköp	600 tkr
Iordningställande av allmän platsmark	100 tkr
Anläggande av industrigata	1500 tkr
Iordningställande av infart till Konsum	500 tkr

Kommunen kommer att sälja tomterna så att kommunen får täckning för de utgifter som exploateringen kostar. Iordningställs även tomterna innan försäljning tillkommer ytterligare utgifter för kommunen som ska täckas.

Anslutning till VA-nätet debiteras enligt kommunens VA-taxa. Avgiften tillfaller VA-kollektivet, som också kommer att få kostnader för utbyggnad av VSD-nätet, servisanslutningar för vatten, avlopp och dagvatten, samt eventuellt kostnader för kapacitetsökningar i dagvattennätet.

Inlösen, ersättning

Kommunen har tecknat avtal om köp av del av Nolgård s:2. Kommunen avser att köpa in mark från Konsum Värmland.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Detaljerad geoteknisk undersökning ska genomföras.

TILLSTÅND FÖR GENOMFÖRANDE

Åtgärder inom planområdet kan komma att kräva anmälan enligt miljöbalken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av kommunarkitekt Leila Ekman och kommunarkitekt Karin Manner.

KONSEKVENSBESKRIVNING

INFORMATION

Konsekvensbeskrivningen behandlar planläggningen och exploateringen av mark för kontor, handel och bilservice. På andra ställen i planhandlingarna kan också finnas beskrivningar som berör konsekvenser av att planen antas eller genomförs.

SYFTE

Syftet med konsekvensbeskrivningen är att i planläggningsskedet redovisa effekterna av att planen genomförs och samtidigt göra en jämförelse med ett nollalternativ. För den här planen innebär nollalternativet att pågående markanvändning som impediment fortgår.

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget på norra delen av Hammarö, cirka 3 km nordost om Skoghalls centrum på väg mot Karlstad. Området nås från Nolgårdsrondellen och väg 561, Lövnäsleden. Området är ca 3,3 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.

Marken ska användas för handel, kontor och bilservice, ej hotell eller drivmedel. Planen medger att tomterna bebyggs upp till 30 % av arean, vilket ger en byggrätt på ca 2 100 m² på den norra delen och ca 5 200 m² på den södra delen. Planområdet utgör komplettering av befintligt industri- och handelsområde på Nolgård.

Nuvarande miljöbelastning anses vara av den omfattningen att det finns möjligheter att genomföra planen med acceptabla konsekvenser.

MARKANVÄNDNING

Planområdet, som är obebyggt, utgörs av äldre ängs- och hagmark.

På fastigheten Nolgård 1:318 finns en anlagd, asfalterad parkering för Coop Forum.

Vegetationen inom onyttjade delar består av lövsly växlande med öppen ängsmark. Lövträden domineras av björk och sälg. Den öppna marken är beväxt med triviala växter som gräs, gråbo, lupiner, gullris och klöver. På låglänta delar finns det vass.

Marken föreslås i fortsättningen att användas för handel, kontor och bilservice, med begränsningar för att hotell och försäljning av drivmedel inte kan tillåtas. Byggrätten begränsas till 30 % av tomtarean, vilket ger en byggrätt på ca 2 100 m² på den norra delen och ca 5 200 m² på den södra delen. Den södra delen kommer att indelas i fastigheter efter behov och efterfrågan. Tomterna ges infart från den nya industrigatan i öster.

GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN

Förordnanden/skydd

Planen berör inget område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalkens 7 kapitel (såsom naturreservat, landskapsbild, strandskydd, område med geografiska bestämmelser, skyddsområde för vattentäkt).

Riksintresse för natur- och kulturminnesvård och rörligt friluftsliv

Hammarö kommun är en del av Väner-området som omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel, *Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*. Kommunen är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintresset. Området ingår inte i något Natura 2000-område, och påverkar inte heller något sådant.

Högt naturvärde

Planen berör inget område som bedömts ha högt regionalt naturvärde och området ingår inte i någon naturvårdsplan.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Kommunens översiktsplan anger inte området såsom ekologiskt särskilt känsligt.

Skyddsavstånd

Boverkets allmänna råd om skyddsavstånd till bostäder ska följas. Närmaste bostadsbebyggelse finns på 110 meters avstånd sydost om området.

EFFEKTER PÅ MILJÖN

Mark

Markanvändning för handel, kontor och bilservice innebär risk för trafikstörningar, fläktbuller, störande ljussken och utsläpp av föroreningar. Vid markanvändning för bilserviceändamål visar tidigare erfarenheter på att den markanvändningen är förenad med risk för spridning av oljeföroreningar och metaller till marken.

I noll-alternativet med outnyttjad mark gränsande till ett verksamhetsområde kan marken lätt bli nedskräpad och man riskerar även dumpning av trädgårdsavfall.

Luft och klimat

Ett genomförande av planen kan medföra försämring av luftkvalitén genom den lokala trafikökningen. Trafikökningen blir större med det aktuella planförslaget jämfört med nollalternativet. I övrigt medför plangenomförandet inga luftutsläpp som kan försämma luftkvalitén eller orsaka obehaglig lukt. Planen medför inga förändringar i luftrörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat vare sig regionalt eller lokalt.

Vatten

Planen medför ingen risk för förändring av grundvattenkvalitén eller för förändring av flödesriktningen för grundvattnet. Planområdet ingår i det

kommunala verksamhetsområdet för VA, och det finns inga enskilda vattentäkter i närområdet.

Stora parkeringsytor kommer att innebära ändrade infiltrationsförhållanden vilket kan medföra risk för uttorkning av marken. Dagvattnet från parkeringsytorna kan bära med sig föroreningar från fordonstrafiken. Dagvatten från mark för bilservice kan föra med sig oljespill om olja hanteras inom området. Vid risk för oljespill ska därför oljeavskiljare finnas.

Nollalternativet innebär mindre andel hårdgjord yta vilket gör det enklare att klara lokalt omhändertagande av dagvatten.

Planen medför inte ändrade flöden eller strömmar i vattendrag, och innehåller inte åtgärder som kräver vattendom.

Vegetation och djurliv

Vegetationen inom onyttjade delar består av lövsly växlande med öppen ängsmark. Lövträden domineras av björk och sälg. Den öppna marken är beväxt med triviala växter som gräs, gråbo, lupiner, gullris och klöver. På låglänta delar finns det vass. Ianspråktagandet av mark utgör inget hot mot någon speciell växt eller växtsamhälle. Lövslyn inom tomtmarken kommer att tas bort, liksom annan vegetation.

Området i direkt anslutning till stora trafikleder erbjuder ingen skyddad miljö för större djur. Däremot finns det både fågelarter och insekter. Omedelbart utanför det planerade området har pungmesen, en sällsynt fågelart, en av sina lokaler i Värmland. Det planerade området ingår i artens födoområden. Det är viktigt att övriga ytor norr och nordost om det planerade området lämnas intakta. Arten bygger sina bon nästan uteslutande i björkars hängen och det är därför också viktigt att inga träd eller ytterligare buskmarker avverkas/rengöras utanför det planerade området. Pungmesen klassas som starkt hotad i 2010 års rödlista.

Nollalternativet med outnyttjad mark innebär att befintligt djur- och växtliv bevaras.

Landskapsbild

Plangenomförandet medför förändringar av landskapsbilden från Hammaröleden och Lövnäsleden. Områdets attraktionskraft för exploatörerna ligger i annonsläget och exponeringen av verksamheter mot trafiklederna. Skyltning och uppseendeväckande utformning av fasader kan påverka bilden av Hammarös infart negativt. Sly och buskage ersätts med större hallbyggnader i plåt liknande dem på norra delen av Nolgårds verksamhetsområde, parkerings- och uppställningsytor.

Nollalternativet innebär att den forna ängs- och hagmarken fortsätter att växa igen med främst björk och sälg.

Miljöpåverkan från omgivningen

Det finns en viss risk att miljöstörande verksamhet i omgivningen kan ha negativ inverkan på området. Planområdet gränsar till stora trafikleder och det medför störningar i form av buller, utsläpp och olycksrisker. Störningsriskerna hanteras med planutformning och bestämmelser om byggnaders placering. På Nolgårds verksamhetsområde finns det sällanköps- och dagligvaruhandel, grossistverksamhet och lager samt kontor. Detaljhandeln omfattar varor som livsmedel, verktyg, stenmaterial, växter, marinprodukter, profilprodukter och

motorcyklar. Bland tjänsteföretagen finns elautomation, marinservice, glasmästeri och förvaltning. Verksamheterna påverkar omgivningen främst genom lokal trafik och buller.

På västra Nolgård finns det företag inom bygg och fritid, bilvård, däck, reklam, elektronik, fastigheter, förvaltning mm.

EFFEKTER PÅ HÄLSAN

Störningar; utsläpp, buller, vibrationer

Plangenomförandet kan medföra ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen, ökning av ljudnivån och risk för att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden. Problemen hänförs till ständigt ökande trafikmängder på Lövnäsleden. Dagliga tunga transporter av livsmedel förekommer inom Nolgård. Inga bostäder berörs av ökade bullernivåer. Nollalternativet med obrukad mark innebär ingen risk för trafikbuller och störningar för omgivningen, utom tillfälligtvis vid gallring och skötsel.

Ljus och skarpt sken

Handels-, kontors- och bilserviceverksamhet behöver skyltas och det medför risk för bländande och störande ljussken till vägarna. Risken för att ljus och skarpt sken ska störa bostäder är dock obefintlig.

Med nollalternativet finns det ingen risk för ljus eller skarpt sken.

Säkerhet

De ökade trafikmängderna medför ökade olycksrisker för trafikanter inom Nolgård samt i korsningen med Lövnäsleden. Förändrade utfarter kan bidra till ökad säkerhet. Konflikter mellan gångtrafik och fordonstrafik inom planområdet innebär också olycksrisker. För att öka säkerheten för fotgängare och cyklister finns en särskild gång- och cykelväg för trafik från Lövnäshållet till Nolgård.

Med nollalternativet finns det olycksrisker i utfarten från Coop Forums parkering som ligger nära korsningen med Lövnäsleden.

EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER

Mark- och vattenanvändning

Planen innebär förändrad markanvändning. Ur hushållningssynpunkt är det utmärkt att använda marken för olika former av verksamheter eftersom man förtätar befintlig bebyggelse och ökar nyttjandet av befintlig infrastruktur. Vatten, avlopp och gator och gcm-vägar finns redan, och endast mindre kompletteringar behöver göras. En exploatering kan genomföras med relativt små investeringar.

Naturresurser

Naturresurser eller grushållning påverkas inte av plangenomförandet.

Transporter/kommunikationer

Plangenomförandet beräknas medföra en ökning av den lokala trafiken in på Nolgårds östra verksamhetsområde. Hur stor ökningen blir beror på vilken typ

av verksamheter som faktiskt kommer till stånd. Dagligvaruhandel förväntas ge den största ökningen, medan kontorsverksamhet och sällanköpshandel med skrymmande varor ger upphov till måttliga ökningar. För att göra en grov uppskattning kan följande värden användas:

Detaljhandel: 300 fordon/dygn per 1000 kvm BTA

Sällanköpsvaror: 100 fordon/dygn per 1000 kvm BTA

Småindustri: 30 fordon/dygn per 1000 kvm BTA

Fullt utbyggt kan tillkommande byggrätt (södra delen) följaktligen ge upphov till 160-1600 fordon/dygn. Den trafik som idag belastar Lövnäsleden är till största delen arbetspendling, och trafikmängderna är som störst morgon och kväll under veckorna. Trafikbelastningen för detaljhandel fördelar sig ojämnt över dygnet och veckan. Det nya området förväntas ge upphov till ökad trafik under veckosluten. Förmodligen är det de trafikanter som redan idag använder Lövnäsleden som kommer att använda sig av möjligheten att handla på vägen hem, och att handla på Hammarö istället för i Karlstad under veckosluten. Följaktligen förväntas trafiken på Lövnäsleden bara påverkas marginellt under veckorna, och under helgerna kan trafiken på Hammaröleden tom minska, genom möjligheten att handla på Hammarö.

Trafiksystemet lokalt är förberett för åtgärder som ska förbättra framkomligheten. 2006 antogs en detaljplan som ger möjlighet att anlägga ett högersvängande körfält i Nolgårdsrondellen från Lövnäsleden till Hammaröleden. Inom Nolgårds verksamhetsområde är industrigatorna dimensionerade för betydligt mer trafik än vad som idag finns i området. Planförslaget ger möjlighet att förlägga in- och utfarter till Coop Forum på ett längre avstånd från korsningen med Lövnäsleden, något som är önskvärt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Nollalternativet innebär oförändrad lokal trafik.

Rekreation, rörligt friluftsliv

Området saknar betydelse för rekreation och det rörliga friluftslivet. I planförslaget finns en remsa med naturmark längs med industrigatan, avsedd för anordnande av slänt mot kringliggande ängsmark.

Öster om planområdet ligger Hammarsudde, ett större sammanhängande område med höga natur- och kulturvärden och av stort intresse för rekreation och friluftsliv. Hammarsudde har i Hammarö kommuns grönstrukturplan (utställningshandling) utpekats som brukad mark och friluftsområde. Det är ca 350 meter till det utpekade området.

Natur- och kulturminnesvård, fornlämningar

Det finns inga lämningar med skydd enligt KML inom planområdet.

MILJÖBALKEN

Bestämmelser i miljöbalken

Plangenomförandet är förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen förhindrar inte efterlevnaden av de miljökvalitetsmål som meddelas enligt 5 kap. miljöbalken.

Handel och kontorsverksamhet av de slag som planeras inom området kräver inte tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Hotell tillåts inte inom området.

Verksamhet inom bilservice kan komma att bli av sådan art att anmälan eller tillstånd krävs.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL OCH BÄRKRAFTSPRINCIPER

Långsiktiga miljömål

Plangenomförandet innebär att nya verksamheter förläggs i ett område med goda kommunikationer och ett strategiskt läge mellan Karlstad och Hammarö. Det finns en efterfrågan finns på tomter för olika verksamheter på Hammarö. Användningen av stabila naturfrämmande ämnen ökar inte. Naturens mångfald påverkas inte eftersom det återstår stora områden kring Hammarö med samma naturtyp. Resursomsättningen förändras inte i sådan grad att den strider mot kretsloppsvillkoren.

Genomförandet av planen strider inte mot föreslagna regionala miljömål.

Lokala miljömål saknas.

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Service

Planförslaget ger möjlighet att etablera nya företag inom handel och kontor på Hammarö. Varu- och tjänsteutbudet förväntas öka och Hammarö kan erbjuda bättre service lokalt. Beroendet av Karlstad förväntas minska på så sätt.

Arbetsmarknad och sysselsättning

Den lokala arbetsmarknaden förväntas bli starkare genom nya etableringar inom handel, kontor och bilservice. Genom omlokalisering kan befintliga företag få bättre utvecklingsmöjligheter och växa.

Konsumentpriser

Inom handel och service kommer konkurrensen att öka, vilket leder till lägre priser och/eller bättre service. Det gynnar konsumenterna.

Ekonomisk tillväxt

Den ekonomiska tillväxten gynnas av ett bra utbud av mark för etablering av små och medelstora företag. Tillgång på mark med bra skyltlägen mot trafikleder efterfrågas på Hammarö.

UTVÄRDERING

Planen ger negativa konsekvenser främst i form av en lokal trafikökning inom Nolgårds verksamhetsområde och i Nolgårdsrondellen. Den kan också bidra till trafikökning på Hammaröleden, som redan är hårt belastad av trafik viss tider på dygnet. Det hanteras genom att planen ger bättre utformning av gatunätet inom området och säkrare utfarter. Det högersvängande körfältet från Lövnäsleden till Hammaröleden förbättrar framkomligheten i rondellen. Avskiljning av olja från dagvattnet kan bli nödvändigt för vissa verksamheter och från parkeringsytor.

Nollalternativet innebär att kommunen får svårt att utveckla näringssektorn inom kommunen. Det saknas bra alternativ av mark för nya etableringar.

BESLUT OM BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Lagstiftning

Enligt PBL 5 kap. 18 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Enligt MB 6 kap. 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av detaljplanen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för en miljöbedömning ska kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning där den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms.

Betydande påverkan

Skälen till det kommunala ställningstagandet huruvida detaljplanen innebär betydande påverkan ska göras tillgängliga för allmänheten.

Konsekvensbeskrivningen tillsammans med Checklista för behovsbedömning MKB (bilaga 1) utgör underlaget för kommunens beslut. För *Detaljplan för Nolgårds östra verksamhetsområde* gör kommunen ställningstagandet att användningen av mark eller byggnader eller genomförandet av planen **inte** innebär betydande påverkan. Enligt yttrande under samrådsskedet delar Länsstyrelsen kommunens bedömning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Konsekvensbeskrivningen har upprättats av kommunarkitekt Leila Ekman.

BEHOVSBEDÖMNING MKB

CHECKLISTA

Kommer planförslaget att medföra väsentliga miljökonsekvenser för/på grund av:

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Geologiska förhållanden | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 2. Markföroreningar | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 3. Grundvatten | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 4. Ytvatten | Ja ☒ | Nej ☐ |
| Kommentar: Dagvatten kan behöva genomgå olje- eller slamavskiljning. | | |
| 5. Luft | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 6. Klimat (vind, fuktighet) | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 7. Buller och vibrationer | Ja ☒ | Nej ☐ |
| Kommentar: Planen förmodas upphov till ökad lokal trafik | | |
| 8. Ljus | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 9. Elektriska och magnetiska fält | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 10. Värdefull/känslig natur-, kultur- och rekreationsmiljö | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 11. Ekonomiskt viktig produktionsresurs | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |
| 12. Påverkan på miljökvalitetsnormer | Ja ☐ | Nej ☒ |
| Kommentar: | | |

13. Förutsättningar för effektiv avfallshantering Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

14. Förutsättningar för minskning av utsläppen av klimatpåverkande gas Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

15. Förutsättningar för en minskning av utsläppen av cancerframkallande ämnen Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

16. Tillgodose behovet av grönområden Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

Kommer planförslaget innebära negativ påverkan på trafikförhållandena:

17. Framkomlighet Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

18. Säker fordonstrafik Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

19. Säkerhet för oskyddade trafikanter Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

20. Skyltning Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

21. Parkering Ja ☐ Nej ☒

Kommentar:

SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER/BEHOV AV UTREDNINGAR:

Bedömningen är att någon fullständig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen inte behöver upprättas. Några ytterligare utredningar krävs inte.

Leila Ekman, kommunarkitekt