



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR ÖRSHOLMEN 1:1, DEL AV

inom Örsholmen
Karlstads kommun-, Värmlandslän



2019-11-01

Reviderad: 2020-12-03

Antagen av SBN: 2020-11-11

Laga kraft: 2020-12-09

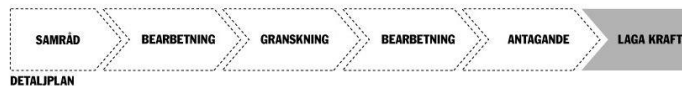
1780K-15-P2020/17

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2017-250

SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och 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 antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

Handläggare:

Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsförvaltningen

E-post: jonas.zetterberg@karlstad.se

Plankonsult:

Hans Jönsson, Exark Arkitekter AB

E-post: exark@exark.se

Innehåll

Innehåll	3
Inledning	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Bakgrund och syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Plandata	5
Läge, areal och berörda fastigheter	5
Planens förenlighet med Miljöbalken	5
Miljökvalitetsnormer	7
Strandskydd	10
Miljömål	11
Tidigare ställningstaganden.....	12
Översiktliga planer	12
Gällande detaljplaner	12
Beslut om planläggning	13
Förutsättningar och planförslag.....	13
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/strategisk miljöbedömning	13
Markanvändning	14
Stadsbild	15
Bebyggelse.....	16
Gator och trafik.....	17
Mark och växtlighet	18
Teknisk försörjning.....	19
Störning, hälsa och säkerhet	21
Plangenomförande.....	22
Konsekvenser av förslaget	24
Medverkande tjänstemän	24

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen redovisar detaljplanens syfte, förutsättningar, förslag och bedömda konsekvenser vid genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling men är inte juridiskt bindande.

Denna planbeskrivning är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med detaljplanen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för hur planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan och riksintressen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (**står med fet stil inom parantes**).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som erfordras för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Strategisk miljöbedömning (MKB), 2019-05-20, HydroGis AB

Bakgrund och syfte

Teknik- och fastighetsnämnden har begärt detaljplanläggning för del av Karlstad Örsholmen 1:1 med syfte att möjliggöra för ny småbåtshamn i älvfåran mellan Örsholmen och Lamberget.

Teknik- och fastighetsnämnden planerar att upplåta markområdet till privat aktör med anläggningsarrende om en småbåtshamn möjliggörs.

Huvuddrag

Föreslagen detaljplan möjliggör ett anläggande av en småbåtshamn på Örsholms-älvens östra strand. Sammantaget planeras för ca 150 båtplatser samt ca 115 mindre förrådsbodar avsedda för båtutrustning. Detaljplaneområdet innehåller även förslag till byggrätt för ett café/restaurang och kiosk.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har exploatören rätt, att i enlighet med detaljplanen uppföra bryggor och bodar mm och detaljplanen får under genomförandetiden inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

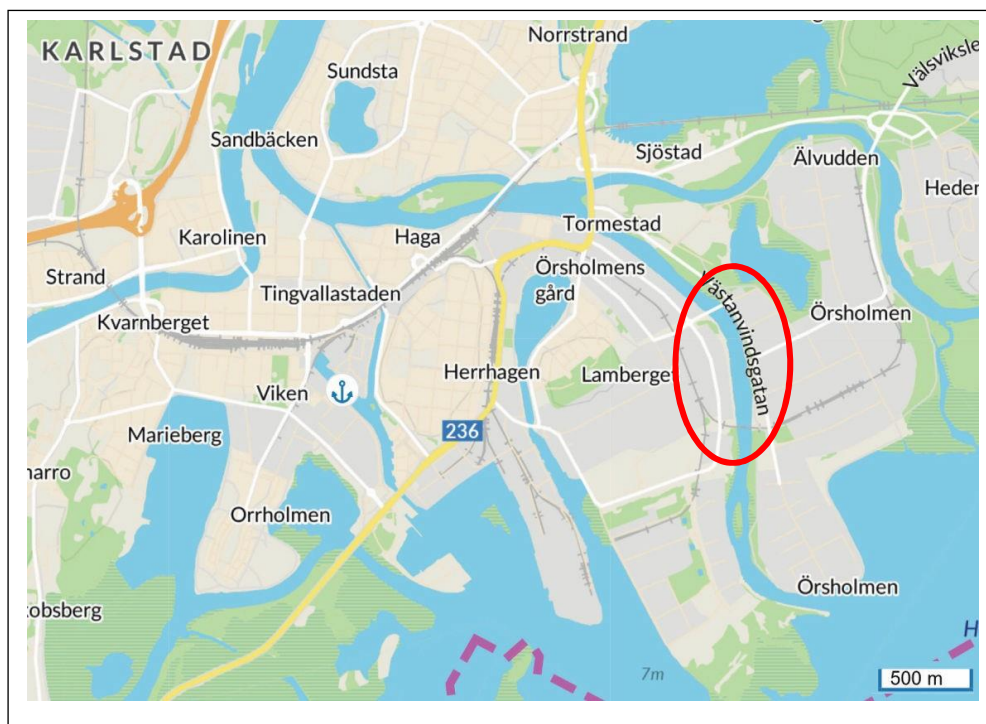
Höjdsystem

Planhandlingarna tillämpar höjdsystemet RH 2000.

Plandata

Läge, areal och berörda fastigheter

Planområdet ligger på Örsholmen, relativt centralt i Karlstad. Avståndet till centrum är ca 3 km. Planområdets area är ca 8,4 ha stort. Planområdet ägs i sin helhet av Karlstad kommun.



Planområdets läge

Planens förenlighet med Miljöbalken

Om genomförandet av en plan (detaljplan eller planprogram) kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska redovisningen av miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer miljöbalken 6 kap. 12-13 § första stycket (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §).

Miljöbedömning

För att ta reda på om den aktuella detaljplanen kan antas innebära en betydande

miljöpåverkan ska en miljöbedömning utföras. Enligt PBL 5 kap. 18 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk som hamn för fritidsbåtar. Hamn för fritidsbåtar nämns också i bilaga 3 till Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar som exempel på verksamheter som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och därför kräver en miljöbedömning och ev. MKB enligt 6 kap. 11 § miljöbalken.

Kommunen har med anledning av ovanstående beslutat att en miljökonsekvensbeskrivning (strategisk miljöbedömning) ska utföras. En sådan bedömning finns bilagd till planhandlingarna.



Örholsälven

Avvägningar mot Miljöbalken

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

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Detaljplanen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

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

Planområdet ingår i riksintresse för naturvård kopplat till Klarälvsdeltat (MB 3 kap. 6§) för kustturism och friluftsliv. Stor del av Karlstads centrum ingår i detta intresse.

Kommentar: Planen bedöms inte påverka dessa riksintressen negativt. Behovet av baspunkter för friluftslivet är stort varvid båtlivet i Vänerskärgården är ett viktigt

friluftintresse. I nuläget utnyttjas inte området i någon betydande omfattning. Genomförande av planen kommer sannolikt att gynna friluftslivet avsevärt.

Hela Vänerns vattenområde inkl Örsholmsälven har pekats ut som riksintresse för yrkesfisket. Däremot ingår inte strandområdet på älvens östra sida. Det främsta hotet mot yrkesfisket torde vara detsamma som mot sportfisket, det vill säga en försämring av Vänerns vattenkvalitet.

Kommentar: Bryggorna bedöms inte påverka vandringsfisk eller stationär fisk negativt. Inga av de åtgärder som kan genomföras med stöd av planen bedöms påverka yrkesfisket negativt. I Öp 2012 sägs att i den mån riksintressena för yrkesfiske och friluftsliv inte är förenliga med varandra bör friluftslivets, och därmed sportfiskets och fisketurismens, intressen prioriteras. Planförslaget innebär förbättrade möjligheter för friluftsliv och sportfiske.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

Detaljplanen berör riksintresse enligt MB 4 kap. 2§ (Vänern med öar och strandområden).

Planen bedöms inte påverka dessa riksintressen negativt då exploateringen sker inom ett område, som till stora delar utgör industriområde på båda sidor om älven. Ett primärt syfte med planen är att tillskapa en baspunkt för det rörliga friluftslivet dvs hamn för mindre fritidsbåtar och viss service. Området kommer att bli mer tillgängligt för det rörliga friluftslivet.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Miljökvalitetsnormer - luft

Enligt miljöbalkens 5 kap 3§ ska det säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att reglerna i förordningen om miljökvalitetsnormer i utomhusluft överskrids.

Miljökvalitetsnormer finns för halter av kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM 10, kvävedioxid, bensen och ozon). Halterna av kvävedioxid, bly, kolmonoxid och partiklar härrör från biltrafik. Halterna av luftföroreningar utmed gatorna inom och kring planområdet bedöms i huvudsak och under stora delar av året vara relativt låga, men inga mätningar är gjorda.

Kommentar: Med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen, den glesa bebyggelsen utmed denna del av älven och den stora luftomväxlingen bedöms inte miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskridas inom någon del av planområdet. Någon risk för att de planerade åtgärderna inom detaljplanen skall medföra ett sådant överskridande bedöms inte föreligga.

Miljökvalitetsnormer - buller

Normen avser att skydda från skadliga effekter på människors hälsa från störande

omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Följande riktvärden för trafikbuller bör enligt Näringsdepartementet (SFS 2015:216; ändrad SFS 2017:35) normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och för bostad <35 m² 65 dBA.
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Vid tillämpning av riktvärdena ska hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Naturvårdsverket anser därutöver att följande värden ska eftersträvas:

- Rekreatiomsområden i tätort ekvivalentnivå 55 dBA för vardagsmedeldygn
- Friluftsområden där låg ljudnivå utgör en särskild kvalitet ekvivalentnivå 40 dBA för vardagsmedeldygn.

Kommentarer: Området ligger väl skyddat från större bostadsområden och trafikleder och berörs i princip bara av lokal trafik till och från angränsande industriområde. Bullerstörningar från arbetsmaskiner/flottar uppkommer däremot temporärt under anläggningstiden. Dessutom finns inga permanentboende i närområdet.



Strandkanten i planområdets södra del

Miljö kvalitetsnormer - vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Vattenmyndigheten samordnar arbetet i sitt vattendistrikt och fastställer miljö kvalitetsnormer, förvaltningsplaner och åtgärdsprogram.

Vattenmyndigheten kartlägger och beskriver tillståndet för alla vattenförekomster i Sverige. För ytvatten anges dels biologiska, fysikaliska – kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer. Beroende på vilken typ av ytvattenförekomst som ska bedömas används olika kombinationer av kvalitetsfaktorerna samt olika

kombinationer av de tillhörande parametrarna för att bedöma den ekologiska statusen.

Planområdet berör Örsholmsälven som är en del vattenförekomsten Klarälven – östra älvgrenen. Aktuellt vattendrag rinner genom centrala Karlstad och är därmed påverkat av en urban miljö.

Bärande miljö kvalitetsnorm för vattenförekomsten är god kemisk status, samt god ekologisk status senast 2027. Senaste statusklassningen ekologisk status presenteras i tabell nedan. Vad gäller kemisk status uppnås ej god status baserat på kvicksilver i fisk då gränsvärdet överskrider i princip i hela Sverige och mätningar i närliggande vattenförekomster har förhöjda halter.

	Östra Älvgrenen	Datum för beslut/ klassning
MKN ekologisk status	God status 2027	2017-02-23
Ekologisk status	Måttlig	2019-08-23

Statusklassning av kvalitetsfaktorer

Fysikaliska-kemiska	Näringsämnen	Ej klassad	2013-10-04
	Försurning	Ej klassad	2019-05-24
	Särskilda förorenade ämnen (SFÄ)	God (koppars, zink)	2017-05-19
Hydro-morfologiska	Konnektivitet i sjöar/vattendrag	Dålig	2019-06-20
	Hydrologisk regim	Otillfredsställande	2019-08-26
	Morfologiskt tillstånd	Måttlig	2019-04-16
Biologiska faktorer	Påväxt-kiselalger	Ej klassad	2019-02-20
	Bottenfauna	Ingen uppgift	
	Fisk	Måttlig	2019-05-01

Ekologisk status och miljö kvalitetsnorm (MKN) för vattenförekomsten Klarälven – Östra Älvgrenen. Uppgifter från VISS 2019-10-31.

De biologiska kvalitetsfaktorer som utpekats beröra vattendrag generellt är främst bottenfauna, kiselalger och fisk. Aktuella fysikaliska – kemiska kvalitetsfaktorer är näringsämnen, försurning och särskilt förorenande ämnen. Bland de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna gällande vattendrag finns konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd.

- I VISS saknas uppgifter om bottenfauna i planområdet. Medelst under-vattenkamera har konstaterats att planområdet i stort sett saknar bottenfauna. (Strategisk miljöbedömning (MKB), 2019-05-20, HydroGis AB)
- Den senaste bedömningen avseende kiselalger är ej klassad eftersom underlag saknas. En bedömning utifrån undersökning 2010 visade på hög status.
- Älven hyser bland annat unika stammar av Klarälvslox och Klarälvsöring. Att kvalitetsfaktorn fisk har klassats med måttlig status i den senaste klassningen beror på definitiva vandringshinder i form av kraftverksdammar högre upp i Klarälven. Se punkten konnektivitet nedan.
- Det saknas mätdata för vattenförekomsten vad gäller näringsämnen och den är ej klassad i VISS.
- Vattenförekomsten har inte bedömts ha betydande påverkan med avseende på föroreningspåverkande miljöproblem, och därför har inte parametern bedömts.
- Konnektiviteten i Klarälven som helhet har klassificerats som dålig. Inom planområdet förekommer ej vandringshinder varför konnektiviteten på denna sträcka bedöms som tillfredsställande.

- Hydrologisk regim inom planområdet visar på kraftiga förändringar under vårfloden.
- Vattenförekomsten har bedömts med betydande påverkan från urban markanvändning. Bland annat bedöms 49% av närområdet utgöra anlagda ytor eller aktivt brukad mark. Av svämplanet bedöms 26 % vara anlagda ytor eller aktivt brukad mark. Närmast vattnet finns befintlig påverkan i form av erosionsskydd av stenblock och pålar. Viss vegetation finns närmast land vilket beskrivs i den strategiska miljöbedömningen. Strandnära vegetation avses bevaras i huvudsaklig omfattning. Vattendjupet inom planområdet uppgår till 1-3 m.

Kommentar: Sammantaget konstateras att detaljplaneområdet kantas av industriområden och att det finns risk för föroreningar i jord och sediment. Det finns även inom planområdet fyra dagvattenutlopp från industriområdet med utlopp i Klarälven. Genom planens genomförande finns en risk att vattenförekomsten påverkas i en utsträckning som gör det svårare att uppfylla god status vad gäller vattendragets närområde och kanter. Det är svårt att utesluta en påverkan på MKN vatten utifrån befintligt underlag. Det finns risker för direkt påverkan i och med att området är bebyggt i större utsträckning och ändå utgör en betydande del av förekomsten Klarälven – Östra Älvgrenen. Att det inte blir fasta anläggningar utan flytbryggor är positivt eftersom det blir en mindre påverkan än fasta anläggningar. Det är också positivt att bryggorna ska kunna tas upp på land över vintern, samt att strandremsan närmast vattnet i stor utsträckning bevaras. Ett bevarande av strandvegetationen innebär att planens genomförande ej eller i ringa omfattning påverkar vattenförekomsten som helhet eller yrkesfisket.

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

Planområdets södra del omfattas av strandskydd. I övrigt är stadsplanerna upprättade före 1975 och berörs därmed inte av strandskydd.

Strandskydd

Strandskydd i planområdets norra del har aldrig funnits då befintliga detaljplaner är upprättade före 1975. Söder om järnvägen finns strandskydd i enlighet med en detaljplan från 2014. När en befintlig plan upphävs återinträder dock strandskyddet även på land, varför ett upphävande i berörda delar föreslås.

Planförslag

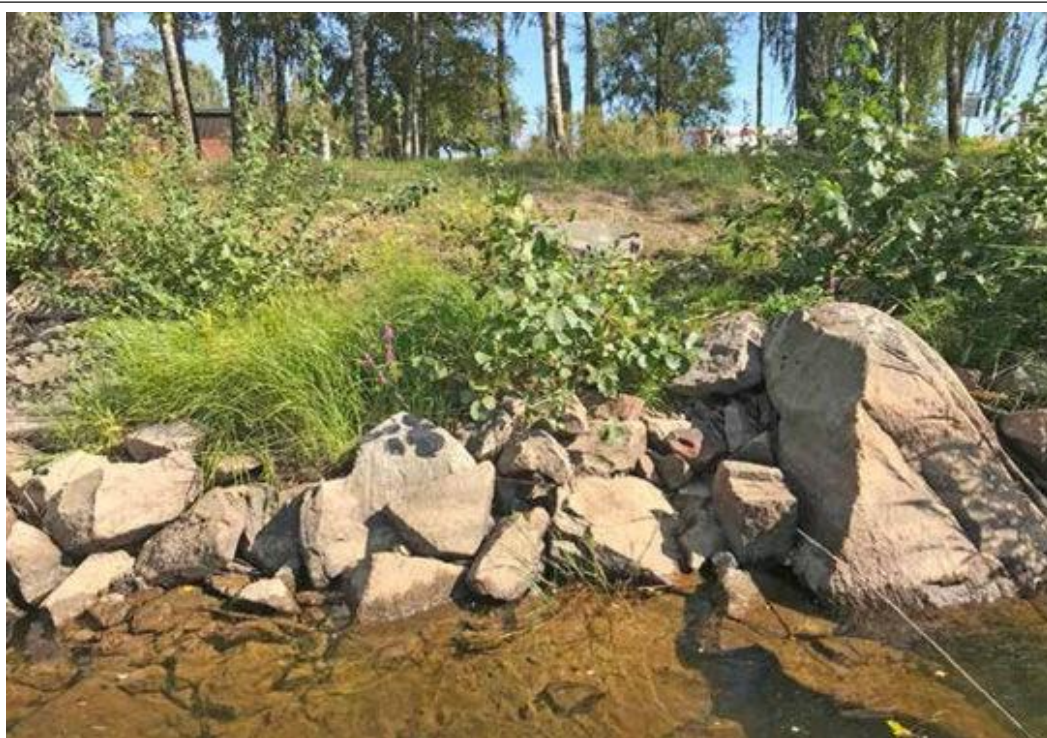
Strandskyddet upphävs inom planområdet (*Administrativ bestämmelse: Strandskydd upphävs inom kvartersmark och berörda vattenområden*) eftersom:

- Efterfrågan på båtplatser och förrådsbodar är mycket stor och utgör därför ett allmänt intresse.
- Båtplatser och bodar behöver ligga nära vatten.
- Planområdet är en liten del av Örsholmen, där strandskyddet är upphävt.
- Marken är kringgärdad av bebyggelse och gator och har inte något större värde för rekreation eller djur- och växtliv.

Särskilda skäl för att strandskyddet upphävs i del av detaljplanen är: att del av området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utan närhet till vatten (särskilda skäl nr 3 och 6).

Kommunen har i en studie, "Båtplatser i Karlstad", synliggjort möjligheter till utbyggnad av båtplatser. I denna studie har bland annat Örsholmen pekats ut som en lämplig plats för en stadsnära småbåtshamn. Bland de argument som legat till grund för planområdet som lokalisering märks att tillgängligheten är mycket god med cykel, bil och kollektivtrafik samt att befintlig naturmiljö påverkas i marginell omfattning.

En alternativ lokalisering på motsatta sidan av älven bedöms som inte lämplig, dels då det är industritomter som blockerar stranden, dels att medelvattendjupet är mindre. Ytterligare andra platser i närområdet bedöms heller ej lämpliga då antingen strandområdet redan är anspråktaget eller att naturmiljön påverkas i större omfattning.



Strandkanten i planområdets norra del

Miljömål

Planförslaget bedöms beröra följande miljömål:

Levande sjöar och vattendrag

Kommentar: Inga betydande ingrepp i vattenområdet med dess grunda sandbotten skall ske. Anläggande av bryggor i vattenområdet enligt plan bedöms ej förhindra att miljömålet uppnås.

Ingen övergödning

Kommentar: Inga övergödande utsläpp genereras normalt i hamnen.

Giftfri miljö

Kommentar: Generellt medför båtverksamheter mer eller mindre diffust läckage av

giftiga ämnen från bottenfärger och eventuellt från impregneringsmedel i bryggorna. Spill av drivmedel och olja kan förväntas förekomma oavsiktligt, temporärt men i ringa omfattning. Planförslaget strider ej mot målet om giftiga impregneringsmedel ersätts alternativa och mindre giftiga bottenfärger. Eldrift och fyrtaktsmotorer blir också allt vanligare och är betydligt mer skonsamma mot miljön än äldre tvåtaktsmotorer, som håller på att fasas ut i marknaden.

Ett rikt växt- och djurliv

Kommentar: Både vatten- och landmiljön hyser endast triviala växtsamhällen; vassar i strandkanten och gräsytor med glesa träd på land. Vassar bedöms ej påverkas då bryggorna föreslås en bit ut från strandskoningen och flertalet träd på land behålls. Påverkan av hamnen med övriga anläggningar blir därför ringa.

Bara naturlig försurning

Kommentar: Den försurning som tillförs av båtarnas förbränningsmotorer är ringa och närmast försumbar för naturmiljön.

God bebyggd miljö

Kommentar: Genomförande av planförslaget medger utveckling av rekreation i stadsmiljöns närhet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen (ÖP 2012) är Klarälvsdeltat utpekad för rekreation och ska prioriteras för naturvård, närrekreation, friluftsliv och naturturism. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan för Örsholmen och Lamberget (1780K-52-1970) samt detaljplan för Örsholmen/Blekegatan (1780K-15-P2014/12) och anger natur och vattenområde



Detaljplan för Örsholmen och Lamberget (1780K-52-1970)



Detaljplan för Örsholmen/Blekegatan (1780K-15-P2014/12)

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2017-09-27 att upprätta förslag till detaljplan.

Förutsättningar och planförslag

Strategisk miljöbedömning/MKB

Enligt 6 kap 5§ miljöbalken skall kommunen göra en undersökning av behovet av en

Strategisk Miljöbedömning (SMB) när en detaljplan eller ett program ska upprättas. Eftersom planområdet berör vatten och strandskyddat område har kommunen gjort bedömningen att genomförande av planen kan medföra betydande miljöpåverkan. En

strategisk miljöbedömning samt en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats.

Den strategiska miljöbedömningen/MKB (HydroGis AB, 2018-10-10) belyser de direkta och indirekta effekter som planförslaget kan medföra dels på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat, landskap och kulturmiljö, dels på hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt, dels på annan hushållning med material, råvaror och energi. Vidare har syftet varit att möjliggöra en samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljön.

Planförslag

Inga betydande ingrepp i vattenområdet med dess grunda sandbotten skall ske. Brygganläggningarna påverkar inte fiskbestånden eller deras vandring negativt, vilket innebär oförändrad konnektivitet i detta avseende.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressena enligt 3 och 4 kap MB. Anläggande av bryggor i vattenområdet enligt planförslaget bedöms ej förhindra att miljömålen uppnås. Strandnära vegetation avses bevaras i huvudsaklig omfattning. Planens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Detaljplanen bedöms inte motverka de miljökrav som anges i miljökvalitetsnormerna.



Planområdet karaktäriseras av gräsytor och gles trädbestånd, huvudsakligen björk och tall

Markanvändning

Området ligger i de sydöstra delarna av Karlstads tätort mellan verksamhetsområde Örsholmen och Lamberget. Planområdet vid Örsholmsälvens östra strand angörs från Västanvindsgatan. En grusad gång- och cykelväg leder genom området längs strandremsan och en hållplats för lokaltrafik ligger i direkt anslutning till området.

Planområdet domineras på land av stora gräsytor med gles trädvegetation, bland annat tallar och björkar. Älvens plana botten består av enbart sandiga sediment utan innehåll av grus eller sten och utan undervattensvegetation. Vegetation med bladvass, näckrosor och gäddnate återfinns endast i strandkanten. Strandbrinken är i övrigt helt täckt av makadam.

Inga föremål som kan tyda på lämningar av arkeologiskt intresse har kunnat observeras vid avsökning av bottenytan med sidotittande ekolod.

Planförslag

Planförslaget innebär att delar av området mellan strandbrinken och Västanvindsgatan tas i anspråk för bryggor, förrådsbodar samt café och kiosk. Viss del av björk- och tallvegetationen bedöms försvinna. Befintlig gång- och cykelväg ska finnas kvar, delvis flyttad till nytt läge inom området.

De planerade båtplatserna med tillhörande förrådsbodar bedöms få ringa konsekvenser på vattenmiljön då älvfårans sandiga sedimentbotten saknar vegetation samt att mest trivial vegetation med bladvass i strandkanten endast i ringa omfattning berörs då bryggor föreslås anläggas en bit ut från strandbrinken. Bryggorna bedöms därför inte påverka vare sig vandrande eller stationär fisk negativt. Friluftslivet gynnas betydligt genom detaljplanens förslag till fler båtplatser.



Illustration av hur ett "bryggkvarter" kan komma att se ut

Stadsbild

Planområdet ligger på Örsholmen som huvudsakligen är ett verksamhetsområde. Här finns en stor variation av industri- och verksamhetsbebyggelse, med olika sorters utformning från olika tidsepoker.

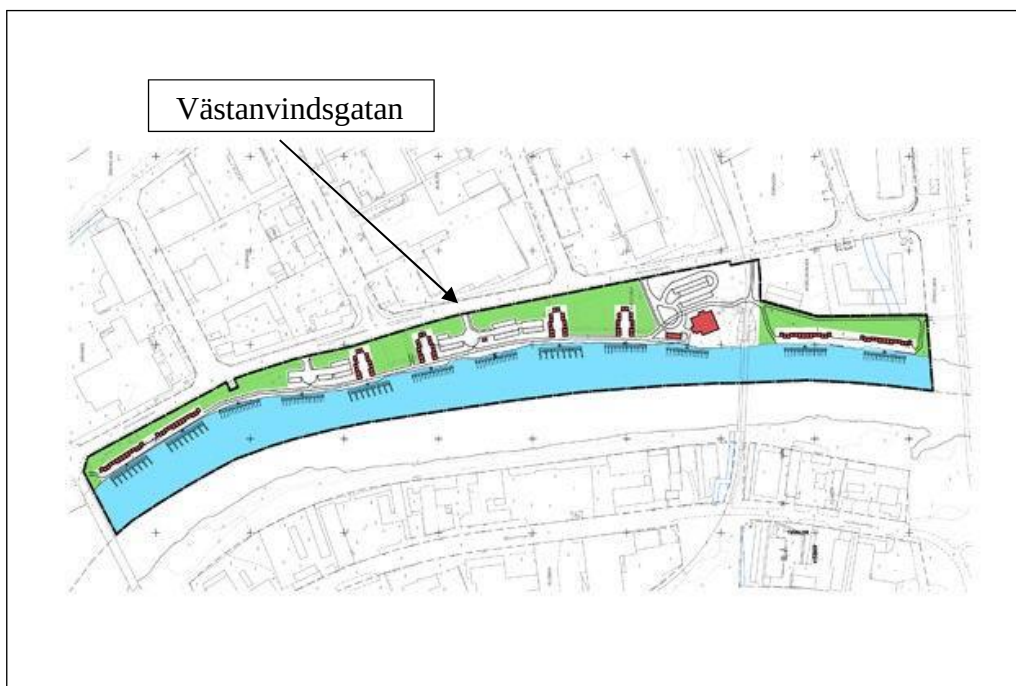
På Örsholmsälvens västra sida sträcker sig verksamheterna ända ner mot stranden. Inom planområdet är strandkanten tillgänglig för allmänheten genom en remsa med naturmark där bredden på området varierar mellan ca 25 – 90 m.

Planförslag

I Karlstad är efterfrågan och önskemålen om centralt belägna båtplatser stora. I direkt anslutning till planområdet finns inte några bostäder men inom gång- och cykelavstånd finns många boenden.

Kommunen gör bedömningen att båtplatser, bryggor och förrådsbodar inom planområdet bidrar till att skapa en livfull och trygg plats med goda möjligheter till möten människor emellan.

Möjligheten till att uppföra ett café och en kiosk i området kan komplettera förutsättningarna för närrecreation, friluftsliv samt för människor som arbetar i närheten.



Planområdet med de olika kvarten med bryggor och bodar samt café.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Planförslag

Planförslaget innebär byggrätt för förrådsbodarna, café och kiosk. Förrådsbodarna föreslås grupperas i kvarter om ca 14 bodar. Kvarteren föreslås utformas enligt två olika principer, en där bodar ligger på rad utmed gång- och cykelvägen och vattnet och en variant med bodarna grupperade kring en gemensam gård. Två olika typer av bodar föreslås i syfte att skapa en variation inom kvarteren. Bodarna föreslås uppföras med ca 15 kvm respektive 20 kvm storlek. Sammantaget föreslås att största byggnadsarea inom respektive kvarter är **300 kvm**. Bodarna är avsedda för båtutrustning och ska inte användas för boende. Vatten och avlopp ska ej anslutas till bodarna. I vartannat eller var tredje kvarter föreslås att vatten och gemensam toalett anordnas inrymda i en bodmodul.

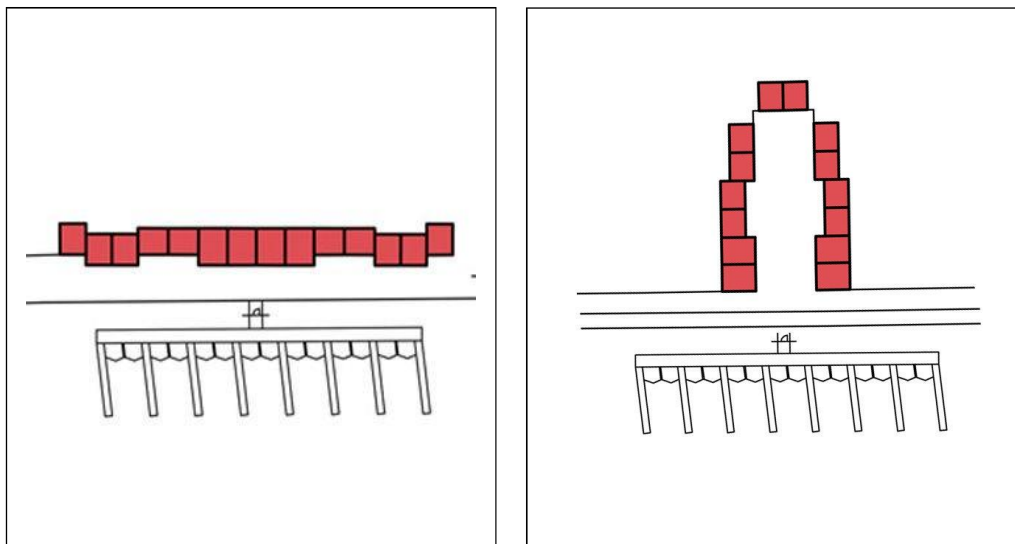
I södra delen av planområdet föreslås en byggrätt för ett café. Byggrättens byggnadsarea är redovisad till högst **500 kvm** exklusive en terrass för uteservering. I anslutning till cafébyggnaden föreslås det närmsta kvarteret med bodar och tillhörande brygga upplåtas som en gästhamn. Bodarna ska härvid nyttjas som servicebyggnad för gästande fritidsbåtar. Servicebyggnadens byggnadsarea är angiven till högst **130 kvm**.

I den centrala delen av planområdet, mitt för där Brisgatan ansluter till Västanvinds-gatan föreslås en kiosk/gatukök. Byggnadsarean är angiven till högst **30 kvm**.

Ingen upptagning/iläggning av båtar ska ske inom området, ej heller ska vinterförvaring av fritidsbåtar ske inom området.

Bryggor

Bryggor föreslås anordnas i ”kvarter” på samma sätt som förrådsbodarna beskrivits ovan. Ca 14 båtplatser anordnas per ”kvarter”. Platserna nås från en flytbrygga som ligger parallellt med stranden. Flytbryggan når man via en lutande ramp från sprängstensstranden. Rampens lutning varierar med vattennivån. Mitt på rampen föreslås en låsbar grind som enbart respektive ägare till båtplatserna har nyckel till.



Principillustration av kvarter för bodar; bodar utmed vattnet och bodar kring en gård

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet är beläget utmed Västänvindsgatan västra sida. I norr sammanfaller plangränsen med Elverumsbron. Mot söder avslutas planområdet i princip i Blekeгатans förlängning. Samtliga dessa gator är angöringsgator till de verksamheter som är belägna på Örsholmen. En ny bro över Örsholmsälven håller på att byggas i förlängningen av Kalvholmsgatan. Bron beräknas stå färdig i november 2020.

Järnväg

I södra delen av planområdet passerar ett industrispår över älven. Spåret och området i dess anslutning är redovisat på plankartan med bestämmelse **T1**.

Järnvägsspåret som leder i öst-västlig riktning ansluter via Herrhagsbangården och avslutas i nordöstra delen av Örsholmen. En PM ”Säkerhetsavstånd från järnväg avseende kv Ugnen m fl” har gjorts av Sweco, daterad 2014-01-10. Riskanalysen är relevant för planområdet då det berör samma järnvägsspår på varsin sida om Örsholmsälven.

För den aktuella järnvägssträckan planeras maxhastigheten att uppgå till 30 km/h. Sannolikheten att en olycka med följd ska ske bedöms vara mycket liten då låg hastighet både minskar risken för en primär olycka och för att en olycka, om den ändå inträffar, får en sådan följd att den påverkar området signifikant.

Gång- och cykelväg

Inom planområdet finns en grusad gång- och cykelväg som i princip följer strandkanten från norr till söder. Gc-vägen har två anslutningar till Västänvindsgatan i höjd med Stormgatan och Brisgatan. Där Gc-vägen passerar industrispåret är vägen på ett längre avstånd från stranden beroende på att spåret ligger på en högre nivå jämfört med anslutande terräng.

Gång- och cykelvägen ingår i ett huvudstråk mellan centrum i norr och Tormestad i söder.

Planförslag

Tillkomsten av båtplatser, förrådsbodar och café bedöms inte påverka trafikmängden och säkerheten på anslutande gator.

Tre nya väganslutningar planeras från Västänvindsgatan mot båtplatserna och dess parkeringar. Anslutningarna utformas som trevägskorsningar.

Industrispåret påverkas ej av planförslaget. Området för det kvarvarande öst-västliga industrispåret (**T1**) ges en bredd av 15 m åt vardera sidan från spårmit, i enlighet med ovan nämnda PM, med begränsningen att byggnad inte får uppföras.

Gång- och cykelvägen ska finnas kvar inom området men behöver dock delvis flyttas något österut inom delar av planområdet. Detta gäller särskilt på de ställen där Gc-vägen idag ligger nära strandkanten. I söder anpassas gc-vägens ledning till detaljplanen för ny Elverumsbro.

Kollektivtrafik

Karlstadbuss trafikerar planområdet med vissa turer. Hållplats finns utmed Västänvindsgatan.

Planförslag

Karlstadbuss fortsätter att trafikera Örsholmen.

Parkering

Inga befintliga parkeringsplatser finns inom planområdet.

Planförslag

Parkeringsplatser motsvarande ca hälften av de föreslagna båtplatserna föreslås anordnas inom planområdet. På illustrationskartan är ca 72 pl redovisade. Invid caféet och den planerade gästhamnen i södra delen av planområdet föreslås ytterligare ca 45 p-platser. Sammantaget redovisas därmed ca 117 bilplatser.

Förslag till platser för cykelparkering redovisas på planillustrationen.

Mark och växtlighet

Planområdet hyser på land gräsbeklädd mark med glest ställda träd samt vass i strandkanten. Söder om befintlig bro finns ett mindre delområde med fler träd, huvudsakligen slybetonat trivalt löv.

Älven är en del av vandringsområde för bl a Klarälvslox och Klarälvsöring. Även nors går upp i älven för att leka. Den västra sidan av älven är troligen mer attraktiv för fisken än den östra sidan då den delen både är grundare och hyser mer vass.

Ca 300 m söder om planområdet finns ett område med starrvegetation vid Örsholmsön, där vitfiskar och gädda har potentiella lekmiljöer enligt Sportfiskarna (2016).

Älvens vegetation är begränsad till älvfårans kanter och båda sidor domineras av vassvegetation. Älven har relativt stark strömhastighet och älvfårans botten är dominerad av relativt grov sand med tydliga böljeslag, vilket visar på en stor transport av sand i älvens riktning. Detta begränsar starkt möjligheterna för rotade växter att finnas här.

Planförslag

Nya flytbryggor på distans från strandbrinken och med bevarad strandvegetation bedöms inte påverka flora och fauna i området.

Geotekniska förhållanden

Det aktuella området utgörs av obebyggd mark som används som naturmark. Markhöjderna inom planområdet varierar mellan ca +45.00 och +46.50 (höjd system RH 2000).

Med erfarenhet från tidigare utförda undersökningar i närområdet bedöms marken bestå av sand och utfyllda massor ovanför lera och friktionsjord. Längre söderut förekommer silt och lera 4 respektive 8 meter under markytan. Strandbrinken utgörs av sprängsten.

Med utgångspunkt av markens flacka topografi har stabiliteten bedömts vara tillfredställande.

Planförslag

En geoteknisk undersökning, med kontroll av stabiliteten och förslag till lämplig grundläggningsmetod, ska genomföras av exploatör och redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Grönstruktur

Mellan Västanvindsgatan och älven är det parkmark enligt gällande detaljplaner. Området utgörs i nuläget av naturmark med stora gräsytor med spridda träd där björk dominerar.

Planförslag

Planförslaget skapar förutsättningar för anordnande av en småbåtshamn inkl förrådsbodar och café. Befintlig parkmark avses därmed till viss del tas i anspråk. Naturmark säkras inom delområden redovisade med bestämmelsen ”**Natur**”.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för dricksvatten och spillvatten finns i planområdets omedelbara närhet. Kommunen kan leverera två tryckledningar till fastighetsgräns, en för vatten och en för spillvatten. Exploatören får ansvara för att pumpa spillvattnet till det kommunala spillvattennätet. För restaurang/café behöver en fettavskiljare installeras på spillvattenledningen från kök och disk.

Dagvatten

Planområdet utgörs idag av naturmark. Vid detaljplanens genomförande ökar andelen hårdgjord yta genom tillkomst av körytor, parkeringsplatser och byggnader. Dagvatten från planområdet infiltreras i gräsytor samt avleds via ytavrinning till Örsholmsälven.

Kommunen kräver att dagvattenflödet ska vara oförändrat efter exploatering jämfört med innan. Exploatören ska föreslå lägen för dagvattenutlopp i samråd med VA-avdelningen.

Planförslag

Det krävs u-område genom parkeringen för att försörja restaurangen med tryckspillvattenledning.

Planen förutsätter att dagvattnet som tillkommer på grund av nya hårdgjorda ytor i första hand ska infiltreras och i andra hand fördröjas i tröga system för att efterlikna naturen innan det avleds mot älven alternativt det kommunala dagvattennätet. Planen ska kompletteras med u-område mellan vattenområdet och byggrätterna.

Dräneringsvatten

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

Planförslag

Föreslagen bebyggelse inom planområdet består av förrådsbodar och café. Förrådsbodarna föreslås kunna uppföras utan husgrundsdränering. För cafébyggnad erfordras husgrundsdräneringar.

Avfall

Karlstads Energi AB tillhandahåller tjänster för avfallshantering.

Avfallsbehållare ska anordnas så att de blir lättillgängliga och placeras så att backning med sopbilar kan undvikas. Transportväg bör vara minst 3,5 m bred och ha en radie på 9 meter.

Energi

Planområdet ligger inom Karlstads Energi AB och Karlstads El- och stadsnät AB:s verksamhetsområde.

Värme

Det finns fjärrvärmeledning framdragen inom planområdet. Ledningen följer Västanvindsgatans västra sida och är förberedd med ventil och har kapacitet för ytterligare anslutning.

Planförslag

Ledningar säkerställs i befintligt läge inom allmän plats Natur utmed Vindelälvgatan. Exploatör som vill ansluta till fjärrvärmenätet kontakter Karlstads Energi.

Tele

Skanova har teleledningar inom planområdet som finns längs med Västanvindsgatan i nord-sydlig riktning, vid gatans västra sida.

Planförslag

Det nord-sydliga ledningsstråket säkerställs med **(u)** u-område och prickmark.

IT

Karlstad Stadsnät tillhandahåller fibernätet som ger tillgång till en mängd leverantörer och olika IT-tjänster.

Planförslag

Exploatören kontakter Karlstads Stadsnät för eventuell anslutning

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Områdets läge vid Västanvindsgatan/Regnvindsgatan och den planerade trafikleden innebär att det är utsatt för trafikbuller.

Planförslag

Eftersom det inte rör sig om bostäder kommer det inte att ställas några krav avseende trafikbuller förutom normala krav som kan ställas på inomhusmiljön på arbetsplats.

Detta regleras i bygglovskedet och kan innebära att särskilda krav ställs på ljudisolering i ytterväggar.

Översvämning

Planområdet ligger i anslutning till Örsholmsälven. Markens nivå varierar mellan +45,0 och 46,5 m över nollplanet.

Hela Örsholmen inkl planområdet är utsatt för översvämningsrisk både från Klarälven och från Vänern. Klarälven påverkar framförallt området längs strandkanten. Hela området kan dock översvämmas i samband med höga nivåer i Vänern. En översvämning i Vänern kan dröja kvar över en längre tid än för motsvarande händelse i Klarälven. Förloppet för en översvämning i Vänern är därmed mer långsamt än för Klarälven

För Vänern innebär 100-årsnivån +46,54 (inklusive klimat- och vindpåverkan) och 200-årsnivån +46,87 RH2000 (enligt länsstyrelsens handbok "Stigande vatten"). Vid planområdet anges 200-årsnivån i Klarälven till +46.0.

För området är det således förhöjda nivåer i Vänern som främst utgör risken för översvämningar, samt ett scenario med höga nivåer i Vänern och höga flöden i Klarälven samtidigt (100-årsflöden).

Planförslag

En upplysning om översvämningsriskerna inom planområdet förs in på plankartan. En planbestämmelse införs som föreskriver att byggnader placeras med färdigt golv på lägst +46,72 (**m1**).

Eftersom föreslagen bebyggelse avser förrådsbodar för rekreationsändamål samt café bedöms planens syfte inte stå i konflikt med risk för översvämning.

Markföroreningar

Planområdet ligger i ett industriområde varför föroreningar i jord och sediment inte kan uteslutas. Det finns risk att muddringsmassor och slam från avloppsreningsverket, som använts för uppfyllnad, kan vara potentiellt förorenade..

Planförslag

Planförslaget innebär att markanvändningen är mindre känslig med avseende på föroreningar. Vid planens genomförande ska i samband med grävningsarbete uppsikt hållas om schaktmassor kan visa tecken på att vara förorenade.

Plangenomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande:

Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.

Exploatör

Exploatering inom kvartersmark.

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförande-tidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för den mark som är allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ingen fastighetsbildning behövs för planens genomförande. Eventuellt kan ledningsrätt erfordras för fjärrvärme.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

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

Vatten-, spillvatten- och dagvatten ledningar

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

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten om behov föreligger. Kommunens VA-avdelning bygger, sköter och förvaltar samtliga dagvattenutlopp.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning, med kontroll av stabiliteten och förslag till lämplig grundläggningsmetod, ska genomföras av exploatör och redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Markföroreningar

Vid planens genomförande ska i samband med grävningsarbete uppsikt hållas om schaktmassor kan visa tecken på att vara förorenade. Eventuella föroreningar som upptäcks ska undersökas och om nödvändigt saneras. Samråd ska ske med tillsynsmyndigheten dvs kommunen.

Parkering

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderlig parkering.

Arbete i vatten

Arbete i vatten med exv förankring av flytbryggor mm bör planeras att utföras vid tid på året då förekommande fiskarter inte passerar området på väg till respektive lekområden. Öringen passerar under april-juli och laxen under juni-september.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Stycket sociala konsekvenser är inriktat på tillgänglighet och trygghet medan de ekonomiska konsekvenserna främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Ett naturområde tas delvis i anspråk för båtplatser, förrådsbodar och café. Andelen naturmark inom planområdet minskar till förmån för friluftsrelaterade anläggningar. Ett mindre antal uppvuxna tallar och björkar behöver avverkas. Nya träd föreslås ersättningsplanteras.

Den planerade hamnen bedöms få ringa konsekvenser på vattenmiljön då älvfårans sandiga sedimentbotten saknar vegetation samt att mest trivial vegetation med bladvass berörs i strandkanten.

Sociala konsekvenser

Befintligt stråk för gång- och cykeltrafik ska även framgent finnas kvar. Båtplatser, bodar och café medför att mötesplatser mellan människor skapas.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet 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. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Medverkande tjänstemän

Jonas Zetterberg, Karlstad kommun
Stefan Wahlsten, SW Fastighetsutveckling
Lars-Harry Jenneborg, HydroGis AB