



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN ISMÅSEN 1 inom Färjestad, Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

1780K-P2022/12

Antagen av SBN 2022-10-19, § 243
Laga kraft: 2022-11-21

Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN-2019-183

PLANPROCESS 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.

Samråd hölls mellan den 15 juni och den 25 juli 2022.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Förslaget fanns tillgängligt på kommunens webbplats, i Samhällsbyggnadshuset och i Karlstadsrummet i Bibliotekshuset. Detaljplanen var utställd för granskning under tiden 1 september - 22 september 2022.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs i stadsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2022.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 21 november 2022.

Handläggare:

Per Anders Olsson, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Plandata	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

6

Förutsättningar och planförslag

Markens utformning och bebyggelse	6
Markanvändning	8
Gator och trafik	8
Geotekniska förhållanden	9
Teknisk försörjning	9
Störningar, hälsa och säkerhet	10

Genomförande

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

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	15
Sociala konsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	15

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna.

Inledning

Bakgrund

Färjestad BK fastighet AB har begärt planändring (2019-09-05) för fastigheten Ismäsen 1, Löfbergs arena, med syfte att kunna utveckla fastigheten efter de behov som finns. Sedan planansökan har Färjestads BK också fått bygglov för en tillbyggnad mot Klarälven innehållande bland annat kontorslokaler och gym liksom utvecklade logistikutrymmen. Då önskemål om att använda delar av de tillkommande kontorsytorna i denna tillbyggnad för hotellrum, tillfällig vistelse, behöver detaljplanen ändras. Det aktuella detaljplanearbetet har därför avgränsats för att omfatta endast tillbyggnaden.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att för en tillbyggnad till Löfbergs arena pröva möjligheten för hotelländamål vid sidan av den idrott-, kultur-, kontor- och centrumverksamhet som finns i arenan idag.

Huvuddrag

Planområdet omfattar en kilformad yta mellan den befintliga Löfbergs arena och gång- och cykelvägen utmed Klarälven. Bygglov har givits för tillbyggnaden inom planområdet och byggnation planeras till sommaren 2022. Bygglovet innehåller kontorslokaler, gym mm kopplade till idrottsändamålet inom den befintliga arenan och i linje med gällande detaljplan. Delar av tillbyggnaden önskas användas som hotellrum varför denna detaljplan tas fram.

Detaljplanen omfattar endast föreslagen tillbyggnad i den kilformade ytan mellan Löfbergs arena och Klarälven. Volymen på tillbyggnaden är underordnad den befintliga arenans volym. Alla arenans hörn är friställda från tillbyggnaden, med kortast avstånd i söder med drygt två meter. Detta har föreslagits för att respektive byggnadsvolym ska bli tydligt läsbara.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Utredningar

- Geoteknik och Stabilitet, Karlstad Geokonsult 2022-06-01
PM Geoteknik 2022-06-01
Markteknisk undersökningsrapport geoteknik
- Risk PM, Brandskyddslaget 2022-08-16
Innehåller även beslut från fastighetsägare om Indirekt kylsystem.

Plandata

Löfbergs arena ligger inom Färjestad, drygt 3 kilometer fågelvägen norr om Karlstads centrum. Planområdet omfattar en del av fastigheten Ismåsen 1 och är ca 1600 kvadratmeter stort. Fastigheten ägs av Färjestads bollklubb fastighets AB.

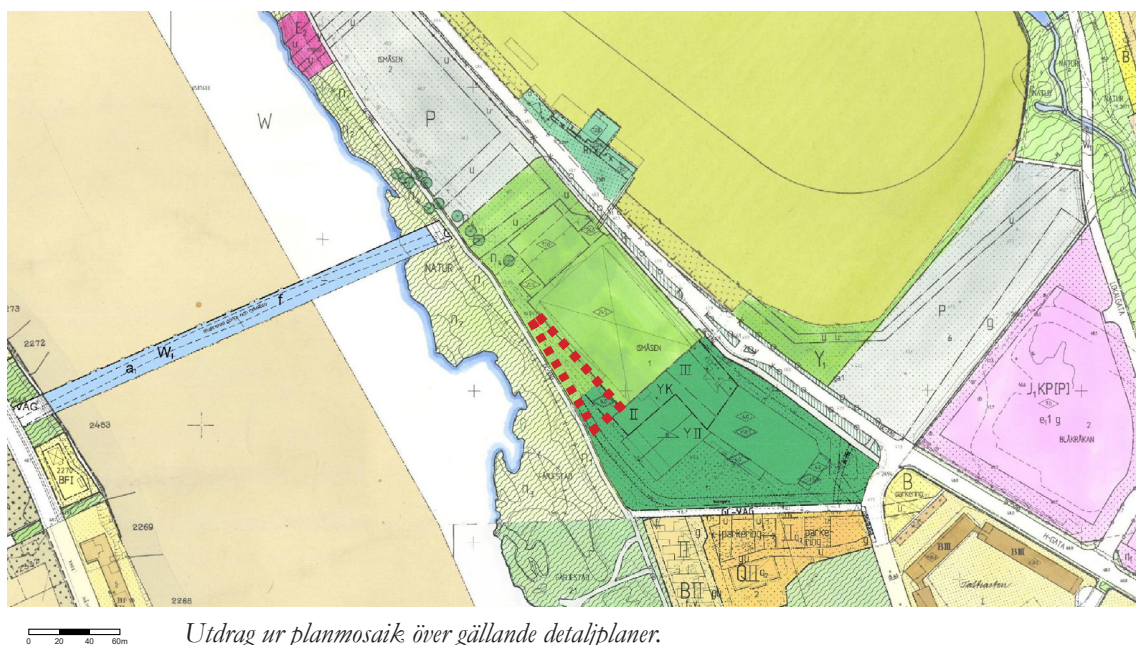
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan men förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För området finns gällande detaljplan från 2000 och 2008 som anger område för idrott och kontor.



Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2020-05-20 § 96, att upprätta detaljplan för Ismåsen 1.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (2022-05-25).

Den påverkan planen innebär föreslås behandlas i planbeskrivningen.

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

- Geoteknik och stabilitet
- Ev. riskfrågor kopplade till kylmedium i ishallen.
- Översvämningsnivåer i Klarälven

Avvägningar mot annan lagstiftning

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

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

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

Planen bedöms uppfylla kraven om hushållning med mark och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Detaljplanen påverka inte något område som avses i 4 kap. MB. Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet.

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 föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av en utvecklad arena bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart. Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten planområdet. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient.

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

Det finns inga skydd enligt 7 kap MB inom eller i närheten av planområdet.

Förutsättningar och planförslag

Markens utformning och bebyggelse

Inom planområdet finns idag en liten byggnad för inlastning till verksamheten. I övrigt är marken obebyggd och består av en plan asfalterad yta. På taket på byggnaden för inlastningen finns i dagsläget kondensatorer till kylanläggningen som ser till att hålla kylan i de båda isarna i Löfbergs Arena.

Planförslag

Färjestad BK planerar en utbyggnad med kontorslokaler och gym liksom utvecklade logistikutrymmen. Bygglov har erhållits under 2020 och byggnationen planeras till 2022. Under processen har önskemål framkommit om att använda delar av tillbyggnaden för hotell. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att den typen av verksamhet kan vara lämplig intill arenan och därför tas denna detaljplan fram. Planen ska pröva möjligheten för tillfällig vistelse, hotell, som komplement till den idrotts-, kultur-, kontor- och centrumverksamheten som finns i arenan idag.

Tillbyggnaden är i fem plan och är volymmässigt indragen från arenans samtliga hörn. Tillbyggnadens volym ska vara underordnad den befintliga arenans för att respektive byggnadsvolym ska bli tydligt läsbara och arenans gestalt ska vara den dominerande.



Foton från området idag. Planområdet ungefärligt markerat med röd, streckad, linje.



Illustrationer av tillkommande bebyggelse. Illustrationer av A. Bergfjord AB samt Cadden från gällande bygglön.

Tillbyggnaden har på grund av platsens förutsättningar blivit kilformad. Tillbyggnaden har getts ”burspråk” parallella med arenans fondvägg som förstärker tillbyggnadens kilform och relaterar till arenan. Materialval i fasader föreslås vara en fortsättning på den metalliska fasad arenan har.

Bottenplanet är i huvudsak planerat för logistik och inlastning och delar av den vilar därför på pelare för att möjliggöra fordonsrörelser. Detaljplanen medger dock att hela volymen blir byggd. En lägsta färdigt golvnivå har därför reglerats på plankartan, se vidare under översvämning.

Tillbyggnadens placering medger fortsatt att fordon som angör arenan kan köra förbi den mellan byggnaden och den befintliga gång- och cykelbanan.

Detaljplanen reglerar höjder (nockhöjd) över nollplanet. För den högre delen regleras +68 m över nollplanet, för terras och inlastning i söder regleras en lägre höjd av +55 m över nollplanet. Detaljplanen innehåller bygggrätt för ett teknikrum indraget från tillbyggnadens fasadliv, dikt an den befintliga arenan. För teknikrummet regleras en höjd av 70,5 meter över nollplanet. Detaljplanen innehåller också möjlighet till förlängda trapphus som syftar att kunna nå taket för exempelvis en terras. Dessa regleras till +70,5 respektive +71,5 meter över nollplanet. Den befintliga arenans fasad mot väster når en höjd av ca +71,7 meter över nollplanet. Befintlig mark inom planområdet ligger på +48,4 till +48,6 m över nollplanet.

Den lilla inlastningscentral som finns inom planområdet idag kommer att rivas för att ge plats för den nya byggnaden. De befintliga kondensatorerna kommer att bytas ut mot nya kylmedelskylare och istället placeras på taket ovan den befintliga byggnaden nordost om planområdet. Att man byter kondensatorerna till kylmedelskylare är för att minska ammoniakmängden i kylsystemet och för att helt byta ut ammoniak till glykol i den del av slingan som går mellan maskinrummet i arenan ut till kylmedelskylarna på taket. Se vidare under ”Brand och riskfrågor”.

Markanvändning

Planområdet omfattas av två detaljplaner. Den största delen av planområdet är reglerat med Idrott (Y) och en mindre del i söder omfattas av detaljplan som har markanvändningen Idrott och Kontor (YK).

Denna detaljplan föreslår användning Idrott och kultur (R), Kontor (K), Tillfällig vistelse (O) samt Centrum (C). Användning föreslås för att motsvara den arenaverksamhet med kringverksamheter som finns på platsen idag liksom för att pröva möjligheterna för hotellverksamhet som komplement till detta.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området god. Busslinje 6 (baslinje) trafikerar området med 20-minuterstrafik. Närmsta busshållplats finns på Färjestadsvägen direkt väster om planområdet. Karlstadsstråkets demonsträcka för snabbuss som går mellan Ruds bytespunkt och Stora torget stannar vid Rudsskolan ca 1 km från planområdet. Utöver detta finns fyra speciallinjer som angör arenan vid evenemang.

Gång- och cykeltrafik

Området är väl anslutet för gång- och cykeltrafik. Utmed älven ligger en gång- och cykelväg av god standard som utgör del i ett pendlarstråk för cykel in mot staden.

En ny gång- och cykelbro byggs just nu mellan Råtorp och Färjestad (brofästet ligger strax norr om planområdet) vilket kommer förbättra gång- och cykelmöjligheterna ytterligare.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet är omgivet av sammanhängande kommunalt gatunät. Norra infarten i öster är en större genomfartsgata med ca 5000 fordon per dygn (ÅDT). Färjestadsvägen i söder genom Färjestad är en matargata med ca 1600 fordon per dygn (ÅDT). Båda gatorna har en skyltad hastighet på 50 km/h.

Angöringstrafik till arenan tillåts inom planområdet, i övrigt sker ingen biltrafik inom eller intill planområdet.

Parkering till arenan sker i huvudsak på större parkeringsplatser norr om respektive öster om Löfbergs arena.

Planförslag

Inga förändringar i kollektivtrafik, gång- och cykel eller biltrafik föreslås inom planarbetet. Intentionen i projektet, vilket planen möjliggör, är att inlastningstrafik fortsatt kommer att angöra till arenan inom planområdet.

Gång- och cykelvägen påverkas inte av förslaget och det kommer vara möjligt för fordon med tillstånd att köra mellan tillbyggnaden och gång- och cykelvägen. Avståndet mellan tillbyggnaden och gång- och cykelvägen är 5 meter. Denna mark är prickmarkerad på plankartan, mark som inte får förses byggnad.

Tillräcklig parkering bedöms finnas på de stora parkeringsytor som ligger i anslutning till arenan även för de tillkommande ytor som planen medger. Cykelparkering är viktigt för att stödja ett hållbart resande till arenan.

Geotekniska förhållanden och stabilitet

En geoteknisk utredning har genomförts av Karlstad Geokonsult (2022-06-01).

Avseende släntstabilitet och erosion skriver Karlstad Geokonsult att säkerheten mot skred för området är ok för rådande förhållanden. Säkerheten mot skred för området är ok för markbelastningar motsvarande den planerade 5-våningstillbyggnaden. Inga speciella geotekniska åtgärder behövs av stabilitetsskäl. Ingen särskild åtgärd bedöms erfordras för att skydda strandlinjen mot erosion i dagsläget.

Avseende grundläggning av föreslagen tillbyggnad skriver Karlstad Geokonsult att tillbyggnaden eventuellt kan grundläggas med platta på mark. Jordlagerföljden bedöms vara likartad med samma mäktigheter under hela läget för planerade tillbyggnaden och inga skadliga differentialsättningar bedöms därför att uppstå om byggnaden grundläggs med ytlig grundläggning. Det bör också harmoniera mer med befintlig ishall som inte är pålad utan grundlagd på grundsulor. Alternativt kan tillbyggnaden grundläggas med slagna spetsburna pålar av stål eller betong. Pålarna ska slås ner i moränlagret under leran. Pålarnas längd bedöms bli 35 m. För att undvika skador på befintlig byggnad under byggtiden bör proppdragning utföras för pålarna innan installation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA och ny bebyggelse avses anslutas VA-nätet genom de befintliga ledningar som redan försörjer Ismåsen 1. Skulle en fastighetsreglering ske ska en gemensamhetsanläggning upprättas.

Lokaler ovan våning tre kan komma att behöva egen tryckhöjning av vatten för att högt belägna lokaler ska erhålla erforderligt vattentryck.

Dagvatten

Dagvattenledning finns utbyggt intill planområdet. Planområdet är hårdgjort idag.

Dagvattenplan

När dagvatten avleds direkt från hårdgjorda ytor till ledningar innebär det höga flödestoppar i ledningssystemet och minskad grundvattenbildning i området. För att minska risken för ett överbelastat dagvattensystem med översvämningar som följd ställer Karlstads kommun krav på fördröjning av motsvarande minst 10 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta enligt den nya dagvattenplanen. Hårdgjord yta avser reducerad area, d.v.s. hur stor del av ytan som bidrar till avrinningen av dagvatten och är hårdgjord (t.ex. tak och asfalt). Dagvatten ska i första hand hanteras i öppna, gröna dagvattensystem, vilket innebär långsammare avrinning och lägre flöden jämfört med avled-

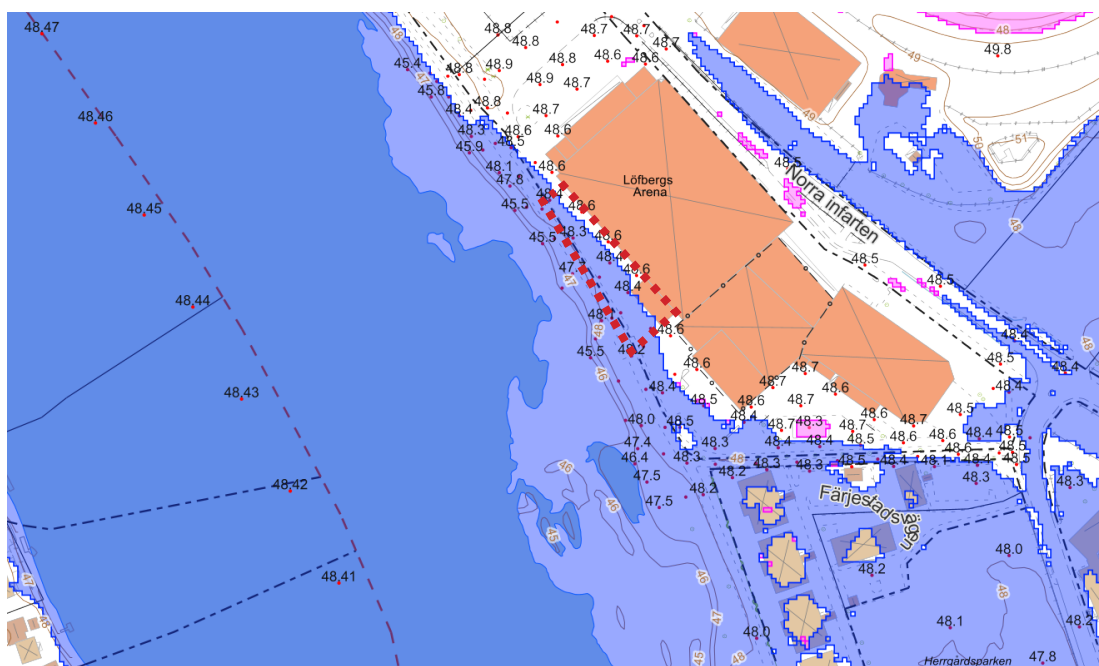
ning i enbart dagvattenledningar. Där markens förutsättningar medger ska infiltration eftersträvas för att upprätthålla grundvattennivån. Öppna, gröna dagvattenanläggningar bidrar även till rening av dagvatten. I händelse av skyfall har de öppna anläggningarna generellt sett högre kapacitet än nedgrävda ledningar och utgör mer robusta system.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 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.

Avfall

Inga förändringar avseende fastighetens avfallslösning planeras.



0 20 40 60m

Kartan visar beräknat 200-årsflöde i Klarälven som är det dimensionerande flödet för området.
Utdrag ur Karlstads kommuns kartdatabas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Befintlig mark inom planområdet ligger på +48,4 till +48,6 m över nollplanet (RH 2000).

Dimensionerande för översvämning är Klarälvens 200-årsflöde. Vid planområdet bedöms denna nivå ligga på ca +48,5 meter över nollplanet (RH 2000).

Planförslag

Bottenplanet i tillbyggnaden är i huvudsak planerat för logistik och inlastning och delar av den vilar därför på pelare för att möjliggöra fordonsrörelser under och förbi byggnaden. Detaljplanen medger dock att hela volymen blir byggd, även bottenplan. En lägsta färdigt golvnivå på +48,5 m över nollplanet för idrott, kontor, tillfällig vistelse och centrumändamål har därför reglerats på plan-kartan. Enklare byggnader såsom förråd, parkering och inlastning mm medges under denna nivå. Bestämmelsen reglerar också att tekniska anläggningar (el, va, värme och tele) ska översvämningsskyddas till nivån +48,5 m över nollplanet (RH 2000).

Brand och riskfrågor

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd, utrymning mm.

I Löfbergs arena används i nuläget ett kylsystem med ammoniak vilket innebär att riskerna avseende detta behöver beaktas för att säkerställa att personer inom planområdet inte utsätts för oacceptabelt höga risknivåer till följd av en olycka. SBF har bött fastighetsägaren om ett klargörande kring ammoniak-riskerna i samband med detta planarbete. Färjestad BK fastighet AB har anlitat Brandskyddslaget för att utreda frågan i en Riskanalys (Brandskyddslaget 2022-08-16). Sammanfattning från Riskanalysen: På Kv. Ismåsen 1 finns ett kylsystem med ammoniak. I samband med ändring av detaljplan för att möjliggöra uppförande av hotell på Kv. Ismåsen 1 krävs en riskanalys för att säkerställa att personer i planområdet inte utsätts för oacceptabelt höga risker till följd av närheten till kylsystem med ammoniak.

Syftet med riskanalysen är att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom 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.

Med hänsyn till närhet mellan kylmaskin och hotell har åtgärder förutsatts vidtas för att möjliggöra aktuell detaljplan. Åtgärd som förutsatts är att systemet ändras till ett indirekt system där ammoniak endast förekommer i kylmaskinrum. Detta innebär att ett utsläpp av ammoniak till omgivningen endast kan ske antingen via säkerhetsventil eller via ett utsläpp i kylmaskinrum och vidare spridning utomhus via nödventilationen som finns i kylmaskinrummet.

Riskanalysen har resulterat i en låg risknivå inom planområdet för det planerade hotellet. Detta under förutsättning att de åtgärder som förutsatts vidtas kommer att genomföras.

Utöver dessa åtgärder rekommenderas även att följande åtgärder vidtas på hotellet:

- Friskluftsintag placeras med skyddade lägen, d.v.s. ej i riktning mot utsläppspunkter från kylsystemet (säkerhetsventil respektive nödventilation).
- Utrymningsvägar från hotellet placeras så att åtminstone en utrymningsväg mynnar bort från riskkällan, d.v.s. ej i riktning mot möjliga utsläppspunkter från kylsystemet (säkerhetsventil respektive nödventilation).

Även efter att åtgärder vidtagits kommer det finnas scenarier som innebär risk för allvarlig skada för personer som utsätts för ett gasmoln med ammoniak om en olycka uppstår. De scenarier som kan orsaka dessa skador har dock en låg sannolikhet. Med hänsyn till den begränsade mängden ammoniak, den korta varaktigheten för möjligt utsläpp samt att utsläppet sker högt ovan mark bedöms risknivån acceptabel.

I samband med beslut avseende riskbedömningar vid en ändring av detaljplan är det relevant att beakta helhetsbilden för området i närheten av riskkällan och inte enbart den specifika detaljplanen, i detta fall hotellbyggnation. Åtgärd i form av byte av kylsystem till ett som medför mindre omgivningspåverkan vid en olycka (vilket är föreslaget i denna analys) innebär en höjning av säkerhetsnivån för samtliga verksamheter i närheten av arenan samt för personer som besöker arenan. Åtgärden kommer därmed inte enbart att ge en positiv effekt för personer på planerat hotell, utan även för besökare på arenan och övriga verksamheter i närområdet.

Planförslag

Färjestad BK fastighet AB har beslutat att följa Brandskyddslagets förslag att byta till ett indirekt system där där ammoniak endast förekommer i kylmaskinrummet (e-post 2022-06-02).

Plankartan förses även med planbestämmelser som syftar till att uppfylla Brandskyddslagets övriga rekommendationer (bestämmelse m). Formulering nedan:

- Friskluftsintag ska placeras i skyddade lägen, d.v.s. ej i riktning mot utsläppspunkter från den intilliggande arenans kylsystem (säkerhetsventil respektive nödventilation).

- Minst en utrymningsväg ska placeras så att den mynnar bort från riskkällan, d.v.s. ej i riktning mot möjliga utsläppspunkter från arenans kylsystem (säkerhetsventil respektive nödventilation).

Luftkvalitet

Luftkvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i aktuellt område och inte heller påverkas av planförslaget.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Det finns inte heller några misstankar om föroreningar utifrån tidigare verksamhet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. När en ny detaljplan görs återinträder det på nytt med 100 m strandskydd över land och vatten. frågan om upphävande av strandskyddet ska prövas i den nya planen. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kap. miljöbalken. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Planområdet är idag helt hårdgjort, asfalterat och delvis bebyggt. Utanför planområdet, mellan Löfbergs arena och Klarälven, löper en generös allmän gång- och cykelbana umed strandkanten inom kommunal mark. Utanför denna gång- och cykelbana ligger strandkanten med vegetation såsom träd och buskar.

Planförslag

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs för både byggnad och de kvarvarande hårdgjorda obebyggda ytorna inom fastigheten. Plankartan innehåller en bestämmelse (a) som föreslår att strandskyddet upphävs.

Särskilt skäl, motiv, för upphävande av strandskydd inom planområdet:

upphävandet avser mark som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Hela planområdet är ianspråktagen mark, hårdgjord och bebyggd för arenan, på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Gång- och cykelvägen liksom intilliggande naturmark, planlagd inom kommunal allmän plats utanför planområdet, säkrar allmän tillgänglighet till stranden. Ingen växtlighet påverkas av planförslaget. Planförslaget påverkar därmed inte heller möjligheterna att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv i stranden.

GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

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

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning är möjligt.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Den södra delen av planområdet omfattas av en gemensamhetsanläggning (Ismåsen Ga:1) för yttre underhåll, entrétorg, undercentral, elcentral, aggregatrum, ledningar mm. Planen möjliggör en lägre byggnad eller balkong i denna del. Eventuellt behov av omprövning av Ismåsen ga:1 hanteras i en lantmäteriförrättning.

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 åtgärder

Uppvärmning

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

VSD- ledningar

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

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten eller på de parkeringsytor som fastighetsägaren har tillgång och avtal till.

Markföroreningar

Om markföroreningar skulle upptäckas svarar exploatören för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

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

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormen 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.

Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Recipienten för dagvattnet inom planområdet är Klarälven, Grava-Sandgrund. Status är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Detaljplaneförslaget innebär ingen förändring i andelen hårdgjord yta, området är asfalterat idag och ersätts med en byggnad. Några negativa konsekvenser för vattenkvaliteten bedöms inte uppstå.

Översvämning

Planområdet ligger idag ungefär på den 200-årsnivå för Klarälven som är dimensionerande för denna del av Karlstad. För att säkerställa att lokalerna inte skadas vid översvämning så har plankartan försetts med bestämmelser om en lägsta färdigt golvnivå på +48,45 m för idrott, kontor, tillfällig vistelse och centrumändamål har därför reglerats på plankartan. Enklare byggnader såsom förråd, parkering och inlastning mm medges under denna nivå. Bestämmelsen syftar framförallt till att skydda fastigheten vid höga vattenstånd. Verksamheten är av den karaktär att den kan hålla stängt i en krissituation med höga flöden i Klarälven.

Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att Löfbergs arena kompletteras med fler lokaler för kontor, idrott liksom hotellrum vilket är positivt för den befintliga verksamheten på plats vilket i huvudsak berör de människor som är engagerade i de på platsen aktiva föreningarna och företagen.

En ökad verksamhet innebära att området nyttjas i större utsträckning och att människor i större utsträckning kommer att vistas i denna delen av området även kvällstid. Löfbergs arena består i dagsläget av en sluten fasad mot väster. Med tillbyggnaden blir den västra fasaden mer öppen och området mer använt vilket kan bidra till positiva effekter för upplevelsen av trygghet kring arenan.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär inga större förändringar ur ett barnperspektiv utöver att en befintlig förningsverksamhet med stor barn- och ungdomsverksamhet kan utvecklas ytterligare. Möjligheten till övernattning kan stärka arenan som destination för tex cuper och träningsläger mm.

Löfbergs arena har goda förutsättningar för att nås med gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik vilket är viktigt ur ett barnperspektiv. Gång- och cykelbron som byggs i höjd med planområdet stärker detta ytterligare.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.



KARLSTADS KOMMUN

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