



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR IDROTTSANLAGGNING

del av Rud 2:1

inom Rud, Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: 2021-05-25
Reviderad: 2021-10-10
Antagen: 2021-10-20
Laga kraft: 2021-11-11

1780K-54-P2021/18
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2018-51

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. Samråd genomfördes mellan den 29 januari och 22 februari 2021.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens webbplats, Samhällsbyggnadshuset och Karlstadsrummet i Bibliotekshuset. Granskning genomfördes mellan den 18 juni - 31 augusti 2021.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antogs den 20 oktober 2021 av stadsbyggnadsnämnden.

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

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 11 november 2021.

Handläggare:

Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
Daniel Nordholm, planeringsarkitekt FPR/MSA, SBK Värmland AB

Arbetsgrupp

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen
VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Markavdelningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen,
Avdelningen för offentlig utemiljö, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Fastighetsavdelningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen
Miljöförvaltningen
Kultur- och fritidsförvaltningen
SBK Värmland AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning 4

Handlingar
Utredningar
Bakgrund
Planens syfte
Huvuddrag
Plandata
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)

Tidigare ställningstaganden 7

Riksintressen
Strandskydd
Översiktsplan
Planarbetsprogram-
Gällande detaljplan
Planprogram
Beslut om planläggning

Förutsättningar och planförslag 9

Markanvändning
Bebyggelse
Markens utformning
Kulturarvshistoriska värden
Natur / Grönytor och växtlighet
Gator och trafik
Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden
Teknisk försörjning
Störningar, hälsa och säkerhet
Risk

GENOMFÖRANDE 22

Organisatoriska frågor
Ansvarsfördelning för genomförande
Genomförandetid
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor
Tekniska frågor

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET 24

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Sociala konsekvenser
Ekonomiska konsekvenser
Miljökonsekvenser

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning ska redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar ska redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida 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 behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-05-18

Utredningar

- Geoteknisk undersökning avseende grundläggning, Rud 2:1 Sweco Infrastructure Ab 2013-04-24.
- PM Geoteknisk utredning, Sweco, 2020-11-19
- PM Geoteknik, Sweco, 2021-05-21
- PM Förtydligande avseende parkeringsyta, Sweco, 2021-10-08
- PM Geoteknik, Svar på frågor från Trafikverket, Sweco, 2021-10-08
- PM Trafiktekniska konsekvenser avseende ny detaljplan för del av Rud, WSP april 2013.
- Miljöprovtagning inför ny Konsumbutik, Sweco Infrastructure AB 2013-04-23
- Bottenfauna i damm på Rud 2013, Medins Biologi AB, 2013-12-19
- Inventering av groddjur i våtmark vid Rud, Karlstads kommun, 2013, DM Naturvård
- Kvantitativ riskutredning Sandbäcken, Sweco, 2019-04-01
- Luftutredning Sandbäcken, Sweco, 2019-02-15
- Dagvattenutredning Rud, modellering av dagvattenflöden, Sweco Environment AB 2013-05-06.
- PM Dagvatten, Sweco, 2020-10-16

Bakgrund

Teknik- och fastighetsförvaltningen har begärt planändring för del av fastigheten Rud 2:1 för att möjliggöra uppförandet av rackethall. För berörd del av Rud har tidigare ett planprogram tagits fram, 2013, vilket anger handel och idrott inom området. Förfrågan om andra etableringar har tidigare inkommit men där arbetet avbrutits i tidiga skeden. Förfrågan om etablering av racketsport bedöms delvis ligga i linje med tidigare planprogram och ett behov av lokaler för ändamålet finns.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra en idrottshall, kontorslokaler och parkering inom del av fastigheten Rud 2:1 samt anlägga en ny anslutning mot Mossgatan.

Huvuddrag

Planförslaget innebär en stadsdelsutveckling av Rud i ett för ändamålet gynnsamt läge. Planförslaget innebär att idrottshall med kompletterande kontor kan uppföras till en byggnadsarea av 5000 m².

Planen medger även tillhörande parkering och utomhusplaner.

Tillfart till området föreslås ske via Mossgatan. Planförslaget påverkar GC-bana genom området samt i söder, där den senare föreslås dras om för att inte minska möjligheterna att färdas hållbart i området.

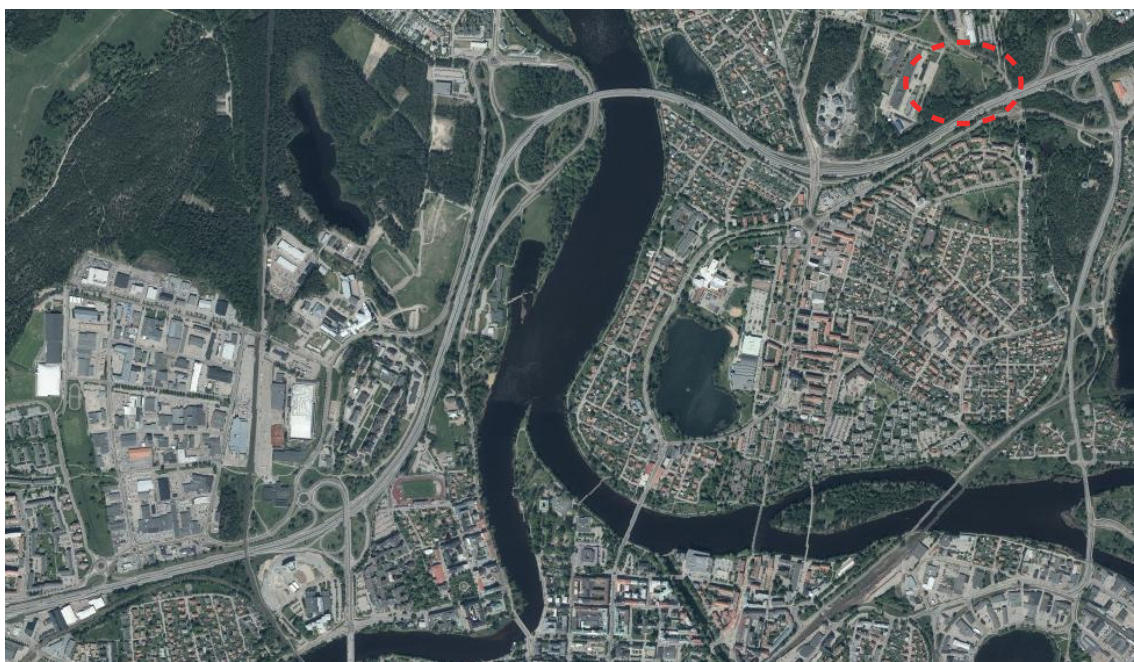
Planförslaget innebär en förtätning på befintligt grönområde. Hela området är idag bullerutsatt från främst E18 vilket minskar de rekreativa värdena av platsen. Delar av grönområdet samt dammen kommer att kvarstå och tillgängligheten till rekreation i närområdet bedöms fortsatt vara god.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Området är beläget i södra delen av Rud, ca. 4 km nordöst från centrum. Planområdet omfattar ca 1,8 ha och är idag obebyggt. Området ligger relativt lågt på marknivåer mellan ca. +46 till +48 möh (RH 2000). I söder angränsar området E18, i väster Nobelgymnasiet och i norr samt öst Mossgatan. Norr om Mossgatan finns Ruds kyrkogård belägen.

Planförslaget berör del av fastigheterna Rud 2:1 (13980,5 kvm) samt Emsen 1 (3769 kvm) vilka ägs av Karlstads kommun. En mindre del av Emsen 1, ca. 103 kvm samt 10132 kvm av Rud 2:1, föreslås övergå till den nya fastigheten för idrotts- och kontorsändamål. Största delen av Emsen 1 (3330 kvm) planläggs för parkeringsändamål.



Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)

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.

Planområdet ligger intill E18 vilken är av riksintresse för kommunikation. För berörd sträcka redovisas i åtgärdsvalsstudie för E18 genom Karlstad (Trafikverket, 2019) att en parallellanfart planeras i anslutning till planområdet. Åtgärden är en trimningsåtgärd där föreslagen utbyggnad planeras ske inom eller i direkt anslutning till befintligt vägområde. Samtal har förts med Trafikverket och kommunen bedömer att åtgärden inte kommer att ta ny mark i anspråk i anslutning till planområdet på ett sätt som påverkar planförslagets genomförande. Karlstad berörs även av lågflygningsområde för försvarsmakten. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Detaljplanen berör inget sådant område.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

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

- olika föreningar 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)

Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljökvalitetsnormer negativt.

För att säkerställa att MKN vatten inte påverkas negativt ska dagvattendammen bibehålla nuvarande kapacitet samt kunna omhändertaga den ökning av dagvatten som planförslaget innebär. Detta för att inte öka flödet till Kroppkärrssjön. Vidare innebär den ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet en kortare rinntid vilket innebär mindre rening av vattnet. Fördröjningsåtgärder föreslås inom kvartersmark för att omhänderta det ökade flödet vilket bidrar till en renande effekt.

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

I nordvästra hörnet av planområdet finns en utpekad allé av lönn. Längs GC-bana i nordöst finns en möjlig allé av björk. Träden bedöms inte påverkas av planförslaget.

Berörd damm omfattas inte av strandskydd.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet är beläget strax norr om E18, som är av riksintresse för kommunikationer enligt MB. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt, se motivering under rubriken *Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken (MB)*.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskyddsförordnande.

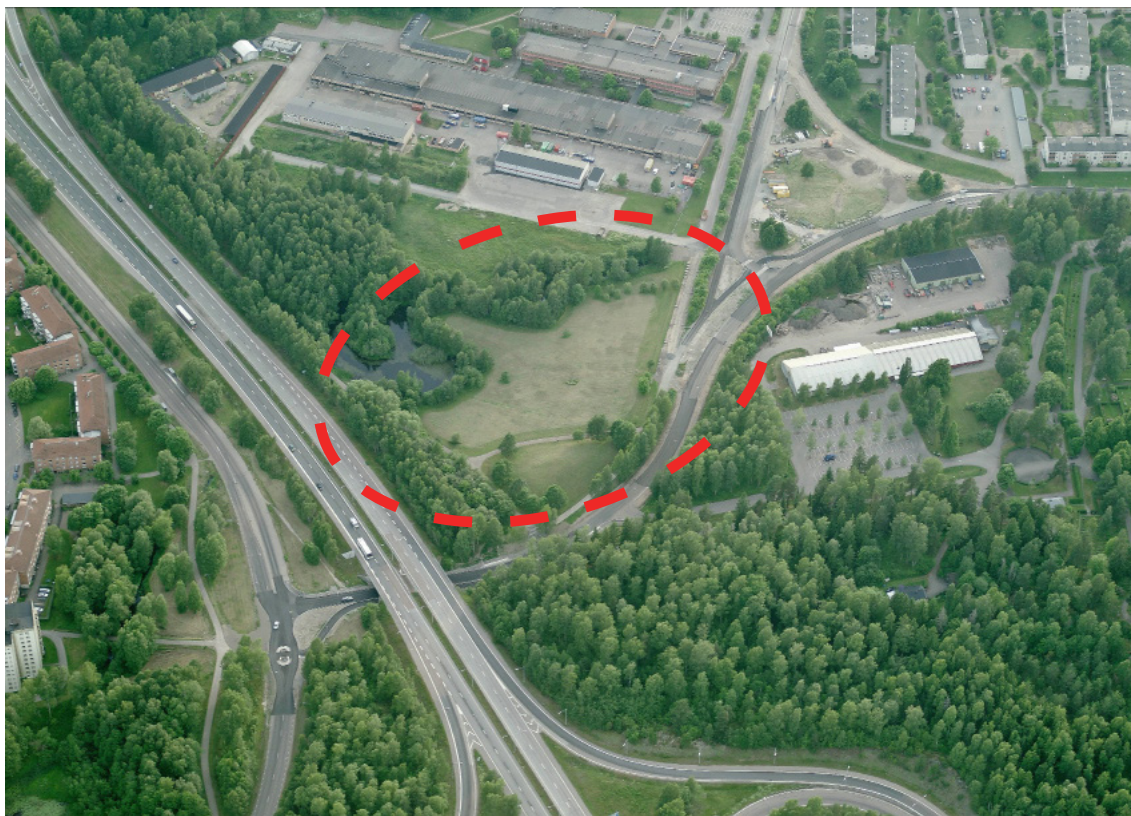
Översiktsplan

I Översiktsplan 2012, anges förslag till stadsbyggnadsprinciper för att säkerställa att Karlstads bebyggelseutveckling lever upp till översiktsplanens planeringsinriktning:

- Ökad Väner- och vattenkontakt
- Planera med översvämningshänsyn
- Planering för ett balanserat transportsystem – rätt färdmedel till rätt resa
- Förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden

I översiktsplanen framgår också föreslagen utbyggnadsinriktning med förtätning som ledord i en koncentrisk utveckling av staden. Olika avvägningar behöver göras mellan förtätning av ny bebyggelse och behovet av transport-, parkerings- och rekreationsfunktioner. I översiktsplanen anges att förtätning på grönytor kan vara acceptabelt. Rud är klassat som ett område utan brist på grönområden varav viss exploatering på grönområden kan tillåtas.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.



Snedbild över planområdet med omnejd.

Copyright ©2010 BlomPictometry

Planarbetsprogram

I planarbetsprogrammet för 2019/2020 har detaljplanen getts prioritet 2.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller ”Förslag till ändring av stadsplanen för del av Rud (Kv Emsen)”, fastställd 12 januari 1971. I denna plan anges markanvändning för allmänt ändamål (Emsen 1) samt parkmark (Rud 2:1). Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Planprogram

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

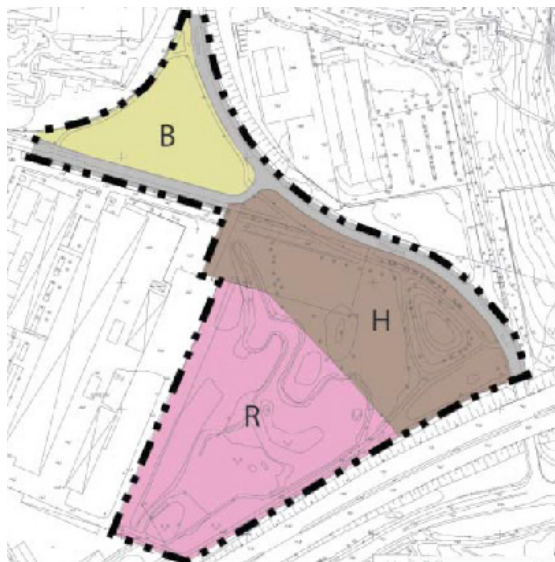
Föreslagen användning avviker från planprogrammet för Rud. Området föreslås i planprogrammet användas för handeländamål, intresset för detta har avtagit i och med att kommunen öppnat upp för mer handel i Välsviken. En utveckling av idrottsanläggning i samband med rekreationsområde bedöms komplettera varandra.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-05-23 § 26, att upprätta detaljplan för del av Rud 2:1, rackethall.



Gällande detaljplan från 1971. Markanvändning för Emsen 1 visas med blått, Rud 2:1 med grönt.



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

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Gällande detaljplan medger i huvudsak parkmark men även allmänt ändamål där Nobelgymnasiet uppfördes i början av 1970 talet.

Planförslag

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning från park till idrottsändamål (**R_i**) med kompletterande kontorsmöjligheter (**K**). Område för allmänt ändamål övergår till kvartersmark för parkering (**P**). Söder om föreslaget område för idrottsanläggning föreslås ny sträckning för befintlig GC-bana (**GÅNG CYKEL**) samt grönområde intill E18 (**PARK**). Befintlig gång- och cykelbana längs Moss-gatan bekräftas i planförslaget och grönområde med alléer intill gatan ges användningen (**PARK**). Befintligt gång- och cykelbana påverkas dock av ny infart till området. Infarten planläggs som kvartersmark för parkering (**P**), över vilken servitut för befintlig gång- och cykelväg får bildas.

Dagvattendammen inkluderas inte i planområdet då dammen samt intilliggande mark planlagts som allmänt tillgänglig park i gällande detaljplan. Dammens funktioner och rekreativsmöjligheter kvarstår.

Planprogrammet anger för området handel samt rekreativsområde i söder. Idrottsändamål istället för handel bedöms fortsatt lämpligt och som ett gott komplement till föreslaget rekreativsområde i söder.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Närmaste bebyggelse är Blomsterlandet inom Norra Kyrkogårdsområdet och Nobelgymnasiet väster om planområdet. I nordväst angränsar planområdet mot området vid fd. Ruds rondellen, för vilket en detaljplan som möjliggör uppförande av moské och samlingslokal vann laga kraft 2017-11-30.



Utblick mot Nobelgymnasiets lokaler (väster om planområdet).



Utblick mot norr.



Skiss på föreslagen bebyggelse inom planområdet med två olika placeringar av byggnad.

Planförslag

Ny bebyggelse i området föreslås för idrott- och kontorsändamål till en byggnadsarea av 5000 m² (e₁). Höjden regleras till en högsta totalhöjd av 12 meter ($\langle 12,0 \rangle$). Tekniska anläggningar får överstiga nämnd totalhöjd, men placering av sådana ska ske centralt inom takytan i syfte att inte påverka vyn från omgivningen samt stadsbilden i stort.

På plankartan införs ytor där byggnad ej får uppföras (:::) i syfte att byggnader inte ska placeras inom olämpligt avstånd från dagvattendammen samt inom yta avsedd för parkeringsändamål, utomhusbanor eller liknande anläggningar.

Vidare anges bestämmelser för säkerhetsåtgärder som reglerar byggnadsutförande. För byggnad gäller att lägsta färdig golvnivå ska vara +48,01m (RH2000) (b₁) ur översvämningssynpunkt samt att grundläggning ska ske med pålning (b₂) för en stabil grundläggning som inte tillför någon last på underliggande mark.

Byggnadens utformning och placering regleras även ur säkerhetssynpunkt för att minska riskerna kopplat till E18 och konfliktpunkter. Friskluftsintag, entréer och utrymningsvägar ska placeras på sida som vetter bort från E18. Entréer får inte placeras mot öst (m₁), fasad och fönster mot E18 ska utföras i obrännbart material av minst A2-s1, d0 enligt Boverkets byggregler (m₂), obebyggda ytor inom 70 meter från E18 ska inte utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande vistelse (m₃) samt byggnad inte får uppföras närmare än 30 meter från E18 (m₄). Fönstersättning, transparens och öppenhet i fasaden mot E18 är viktig att beakta ur gestaltningssynpunkt. Av samma anledning kan gröna tak övervägas då detta bidrar både till en bättre landskapsbild från E18 samt ökar dagvattenhateringen inom området. Vidare kan även fasaden med fördel kläs med växtlighet för både en god gestaltning samt minskad risk för klotter.

Markens utformning

Området består idag främst av flacka gräsbevuxna ytor samt dagvattendamm. Inom planområdet finns även en större kulle, gång- och cykelbanor samt uppvuxna träd.

Planförslag

Planförslaget innebär att en stor del av gräsyterna hårdgörs till fördel för parkering och byggnad. Vidare innebär planförslaget förändrade marknivåer för att inte påverka dagvattendammen. Vissa träd samt den större kullen kommer även att behöva tas bort samt gång- och cykelvägar dras om inom området. För mer detaljerad redovisning, se under respektive rubrik.

Kulturhistoriska värden

Det finns inga kända kulturhistoriska värden inom planområdet.

Natur / Grönytor och växtlighet

Marken inom området har idag karaktären av enklare parkmark med gång- och cykelvägar och gräsbevuxna ytor av ängskaraktär, vilka ramar in av mindre trädgångar. Mitt i området finns en damm för dagvattenhantering, omgiven av en trädridå. Sydväst om dammen finns en trädbevuxen våtmark. Längs dammens östra sida löper ett enklare gångstråk i gräsytan. En inventering av dammens botenfauna gjordes 2013 vilken redovisar att det inte förekommer några rödlistade arter i dammen men att dammen har betydelse för fågellivet. En inventering av groddjur gjordes samma år vilken redovisar en tät fiskpopulation samt larver av vanlig groda. Dock bedömdes våtmarken nyttjas i liten omfattning som lekmiljö för grodor och dammens värde för groddjur vara litet.

Marken är i huvudsak flack. I områdets östra del finns en kulle, vilken omges av ett antal större lövträd. Längs GC-bana vid Mosskatan i norr finns en utpekad allé av lönnar samt en möjlig allé av björk. Längs GC-bana i söder finns en trädridå mot E18.

Närhet till grönområde

Området utgör idag ett mindre rekreationsområde med bänkar, gångstråk och klippta gräsytor. Rekreationsvärdena påverkas negativt av buller från E18.

I de södra delarna av Rud finns mindre grönytor i anslutning till bostäder, ett större skogsbevuxet grönområde vid Rudsberget samt Ruds kyrkogård med intilliggande skogsområde. I en bristklassning av grönområden i gällande översiktsplan anges att Rud inte ha någon brist på grönytor varav förbättring på grönområde kan accepteras.

Vid ett genomförande av planförslaget tas del av befintligt grönområde i anspråk. Enligt kommunens miljö- och klimatstrategi ska alla invånare ha tillgång till ett större grönområde inom 300 meter. Ett plangenomförande påverkar inte tillgången till ett större grönområde för närliggande bostäder. Bostäder vid Ulvsbygatan och Norrstrandsgatan har fortsatt grönytor inom 300 meter, Rudsberget har tillgång till intilliggande skogsområde och de södra delarna av Mosskatan har tillgång till skogsområde vid Rudsberget samt kyrkogården för möjlighet till gröna promenadstråk.



Södra delen av dammen.

Planförslag

Planförslaget innebär att den öppna gräsytan tas i anspråk av bebyggelse, parkering och eventuella utomhusbanor eller liknande anläggningar.

Den utpekade allén av lönn i nordväst påverkas inte negativt av planförslaget då denna planläggs inom grönområde (**PARK**). Även den möjliga allén av björk ryms inom samma användning och påverkas inte av planförslaget. Vissa träd som ryms inom kvartersmark för idrott- och kontorsändamål (**R₁K**) kommer troligtvis tas ned vid ett genomförande. De träd som påverkas har inget specifikt skydd. Vidare innebär planområdets avgränsning att befintlig vegetationridå längs dammen inte berörs. Planområdet är beläget mellan 0-6 meter från vegetationsridån vid översiktlig mätning. För den grupp av träd som är belägen intill dammens nordöstra del anges på plankartan att träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (**n₇**) i syfte att bevara vegetation mot dammen.

Den större kullen som är belägen i östra delen av planområdet kommer vid ett genomförande av planen behöva schaktas bort. Kullen har inga specifika värden men utgör ett estetiskt tilltalande element i området. Landskapsbilden från Mosskatan påverkas vid ett borttagande men då träd bevaras i anslutning till gång- och cykelbanorna kommer fortsatt en inramning och tilltalande landskapsbild finnas kvar i området.

För att planförslaget inte ska påverka dammens utbredning har bestämmelser om högsta tillåtna marknivå över nollplan (**n₁-n₆, marknivå**), bestämmelser om högsta belastning (**a₁-a₃**) samt att byggnadens grundläggning ska ske med pålning (**b₂**) förts in på plankartan. Bestämmelserna har tagits fram i enlighet med resultatet från den geotekniska utredningen och syftar till att anpassa belastningen inom området. Inom område som inte får belastas (**a₃**) får mindre anläggning i form av utomhusbana för padel anläggas på mark där inte markfyllnad kommer att ske. Detta då padelbanan inte medför någon betydande last i sin utformning eller skötsel.

Grönområde (**PARK**) förläggs intill E18 i syfte att bevara avstånd och träridå mot vägen. Marknivån inom PARK-området ska inte förändras (**a₃**).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Mosskatan trafikerar av linje 4 och Blönduosgatan (väster om Nobelgymnasiet) av linje 3. Närmaste



Ovan: Öppen gräsyta inom vilken idrottsanläggning föreslås.



Ovan: Planområdesgränsens förhållande till befintlig vegetationsridå.

hållplatser finns vid Nobelgymnasiet, där linje S stannar, samt på andra sidan E18 vid Kyrkogårdsallén.

Gång- och cykeltrafik

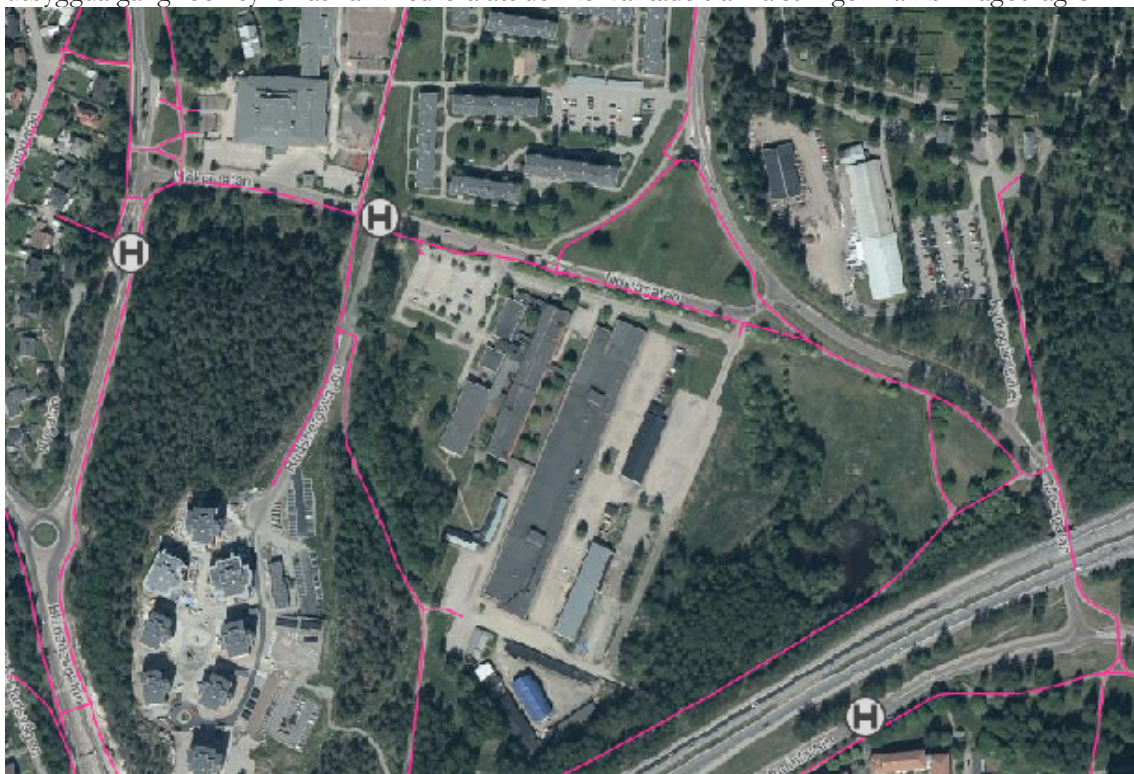
Inom planområdet finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. På redovisad karta har befintliga gång- och cykelbanor (GC-banor) i anslutning till planerad etablering markerats. GC-banan mellan Nobelplan till Rudsskolan och vidare norrut ingår kommunens stomnät.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angränsar i norr samt öst Mosskatan som har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. I söder angränsar planområdet E18 med en hastighetsgräns på 90 km/h och med en högsta ÅDT på ca. 34000. Angränsande del av E18 är enfilig samt innefattar en påfart från Bergsmotet. Vid Rudsmotet, väster om planområdet redovisas en parallellavfart i åtgärdsvalsstudie för E18 genom Karlstad (Trafikverket, 2019). Parallellavfarten föreslås sammankoppla Rudsmotet och Bergsmotet. I anslutning till planområdet bedöms ett körfält kunna inrymmas i befintligt vägområde. Breddning av vägområdet bedöms möjligen behövas mot Rudsmotet vilket inte påverkar aktuellt planområde.

En trafikutredning för området gjordes av WSP (2013) i samband med att området öster om Nobelgymnasiet var aktuellt för en handelsetablering. Enligt utredningen är de nuvarande trafikflödena på gatorna i anslutning till planområdet relativt låga och det föreligger inte några kapacitetsproblem ens under de mest belastade timmarna på morgonen och på eftermiddagen.

Enligt WSP:s utredning, som räknade med trafikallsträngen av 100 lägenheter och dagligvaruhandel, får exploateringen inga stora effekter på omgivande trafiksystem. Kapaciteten i analyserade befintliga korsningar kommer att vara fortsatt god. Resultatet från beräkningarna visar att belastningsgraden för samtliga beräknade korsningar ligger under 0,5, vilket innebär god standard. Framkomligheten anses vara god om belastningsgraden ligger under 0,8 (TRV publikation 2012:181 Övergripande krav för vägar och gators utformning). Planområdets relativt goda kollektivtrafikförsörjning och väl utbyggda gång- och cykelnät kan medföra att den förväntade trafikallsträngen kan bli något lägre.



Befintliga gång- och cykelvägar samt busshållplatser inom närområdet.

Planförslag

Aktuell markanvändning bedöms alstra mindre trafik än de siffror trafikutredningen baserades på varav planförslaget bedöms inrymmas i befintligt vägnät. Även med en eventuell etablering av samlingslokal i gamla Rudsrondellen bedöms trafiksystemets kapacitet och trafiksäkerhet klara av en tillkommande idrottsetablering.

Angörning till området föreslås via ny infart från Mossgatan i områdets norra del. Vid föreslagen infart är sikten på körbana och GC-bana god samt anordnande av infart bedöms inte påverka de skyddade träden. För den del av gång- och cykelbanan längs Mossgatan som påverkas av ny infart förläggs ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (**x**).

Ett genomförande av planen innebär att befintligt gång- och cykelnät i söder dras om (**GÅNG CYKEL**) samt sträckan i nord-sydlig riktning delvis tas bort. Anläggande av en ny dragning av gång- och cykelvägen närmast E18 ska anläggas på huvudsakligen befintlig marknivå. Den norra delen av sträckan kan behållas som infart för gång- och cykeltrafik. Ny allmänt tillgänglig gång-förbindelse längs dammens östra kant som ansluter till befintliga gång- och cykelbanor ska tillskapas och säkerställs genom ett genomförande- eller markanvisningsavtal mellan exploatören och Karlstads kommun. Detta då det i dagsläget inte är möjligt att specificera dess exakta sträckning i plankartan. Gestaltning av sträckan är viktig att beakta för att området ska upplevas attraktivt och tryggt. Hänsyn bör tas till bl.a. belysning och vegetation. Vidare anges skyddsbestämmelse gällande att friskluftsintag, entréer och utrymningsvägar ska placeras på sida som vetter bort från E18 (**m**). Entréer får inte finnas

mot öst. Att entréer inte får finnas mot öst anges i syfte att inte tillskapa en entré i anslutning till gång- och cykelbanan, vilket skulle kunna orsaka konflikter och olyckor mellan besökande och trafikanter. Utrymning omfattas inte av denna bestämmelse.

Gång- och cykelnätet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Dock riskerar sträckan mellan E18 och byggnaden att upplevas som en otrygg baksida varav utformning och belysning av området är viktigt att se över.

Behovet av hållplatser i området bör även ses över inom ramen för gällande detaljplaner längs Mossgatan och Nokiagatan.

Parkering

Planområdet är enligt "Parkeringsnorm för Karlstads kommun" (2016) beläget inom zon 3 vilket innebär att all bebyggelse ligger inom 500 meter till basbusslinjenätet. Behovet av parkeringsplatser är större i zon 3 än i de mer centrala delarna av tätorten men efterfrågan på cykelparkering är lägre. Någon parkeringsnorm för idrottsanläggning finns inte angiven.

Det finns parkeringsplatser inom närområdet. Parkeringsbehovet inom närområdet varierar över dygnet och veckan. Detta beror på öppettider hos skolorna och Blomsterlandet samt nyttjandet av kyrkogården och den planerade Moskén norr om planområdet.

Möjlighet till hållbart resande bedöms som god med ett gott utbyggt gång- och cykelnät, närhet till hållplatser samt att BRT stråket passerar Rud med hållplats vid Nobelgymnasiet.

Planförslag

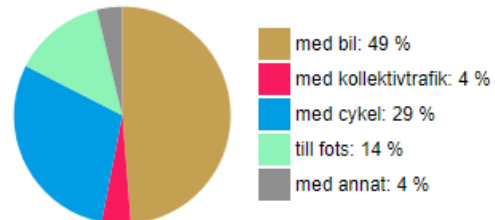
Parkering till föreslagen idrottanläggning och kontor ska lösas inom planområdet. Parkeringar föreslås lokaliseras i planområdets norra del (**P**). Parkering anordnas på kommunal mark som arrenderas till exploatören.

Störst parkeringsbehov bedöms finnas under kvällar, helger och lov. Beräknat parkeringsbehov

bedöms uppgå till 80 platser. Uträkningen baseras på att 16 padelbanor rymmer inom tillåten exploateringsgrad samt gymverksamhet och kontor. Vid en timme kan då ca. 85 personer vistas i lokalen. Vid överlappande besök mellan padelbokningar kan besöksantalet stiga till ca. 149 besökande. Vid en beräkning av andel bilburna trafikanter har Trafikverkets trafikstringsvertyg använts där det framkommer att ca. 49 % av besökarna kan beräknas färdas med bil. Detta innebär ett maximalt parkeringsbehov av 74 platser. Bedömningen baseras även på en nedräkning av kommunens parkeringsnorm för dagligvaruhandel vilken räknas ut per BTA.

Parkering ska även anordnas för cyklister. Planområdets läge är gynnsamt för cykel och har en god tillgång till cykelnätet. Cykelparkering med skrämtak kan anordnas inom föreslagen byggrätt, företrädesvis vid entrén.

Skattad färdmedelsfördelning



Marknivå inom parkeringsytan får utformas med fall enligt nedanstående figur.

Marknivåer för ny parkeringsyta kan utformas med fall från +48,0 centralt i område till +47,0 i västra delen se figur 1. Vid den södra gaveln kan utspetsning från +47,50 till +46,50 utföras på en sträcka av 8 m, se figur 1.



Figur 1.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts för området (Rapport, Karlstad, Rud 2:1 Ny Coop-butik, Sweco 2013-04-24). I denna utredning framgår att markens ytlager består av fyllning med en mäktighet från nära noll till ca 2,5 m vilket åtföljs av naturligt lagrad jord av finkorniga sediment som åtföljs av fast friktionsjord på berg. I den lokala kullen återfinns ca 5,0 m fyllning. I sedimen-

tens övre del har organisk jord, gytta och torv, påträffats. Fyllningen utgörs huvudsakligen av halvfast lagrad grusig sandig silt med inslag av tegel, mulljord, block och byggnadsrester. Sedimenten utgörs överst av lös till halvfast lerig silt med en mäktighet upp till ca 2,6 m. Silten har i sin övre del torrskorpekaraktär. Enligt nu utförd provtagning förekommer organisk jord ned till ca 3,9 m djup under markytan. Härunder återfinns lös mellansensitiv siltig lera. Lerans mäktighet uppgår enligt nu utförda sonderingar till ca 3,2 m à 6,6 m. Leran vilar på fast friktionsjord.

Sättningar i den organiska jorden kommer enligt rapporten att uppstå och stabiliteten mot dagvattendammen bedöms utan åtgärd ge otillfredsställande säkerhet. För att uppnå erforderligt säkerhet mot säkerhetsbrott erfordras förstärkningsåtgärder samt begränsningar av belastning och marknivåer. Kompletterande utredningar har gjorts för aktuellt förslag där alternativa utföranden har tagits fram. Planförslaget är utformat efter det alternativ som innebär att ingrepp i dagvattendammen inte är nödvändiga (PM Geoteknisk utredning, Sweco, 2020-06-26, 2020-11-19, 2021-02-22).

Stabilitetsberäkningar har utförts för E18 i km 4/900 och 4/980. Utförda stabilitetsberäkningar visar att stabilitet för E18 är tillfredsställande med ett utförande enligt planförslaget. (PM Geoteknik, Svar på frågor från Trafikverket, Sweco, 2021-10-08)

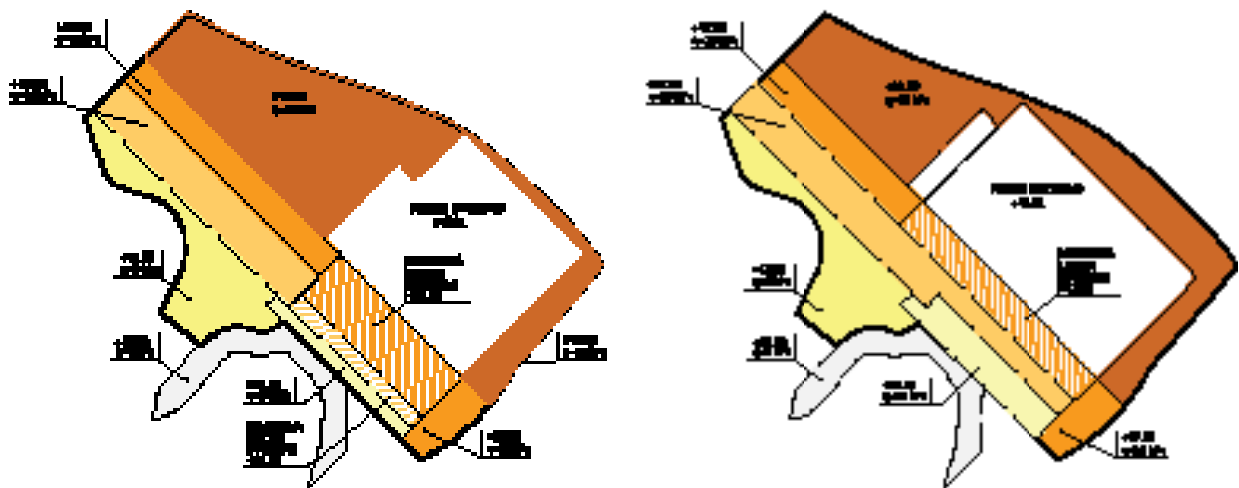


Illustration över de geotekniska bestämmelserna och två alternativa utformningar inom planområdet (Sweco, 2020-11-19)

Planförslag

Färdig lägsta golvhöjd ska vara +48,01 m (RH2000) (**b₁**) i syfte att klara översvämningsnivåer varav last från höjda marknivåer beräknats med detta som utgångspunkt.

I syfte att minska belastningen ska byggnadens grundläggning ske med pålning (**b₂**) samt med fribärande golv i enlighet med den geotekniska undersökningen. Vidare kommer marknivåerna i området att förändras vilket innebär en ökad last. För att inte behöva anlägga en tryckbank erfordras i enlighet med geotekniskt-PM att marknivån inom 8 m från dagens släntröner begränsas till +46,50 (**marknivå, n₄**). Vidare kan en gradvis höjning av marken ske vilket i plankarten regleras med planbestämmelser om högsta tillåtna markhöjd över nollplan (**n₁-n₆**). Med nollplan avses nollplan i förhållande till aktuellt höjdsystem (RH2000).

Syftet med n-bestämmelserna är att reglera högsta tillåtna marknivå och därmed också högsta tillåtna last, men fall/lutning mellan bestämmelseområdena tillåts enligt nedan. Nivåskillnaden inom

planerad yta för parkering (**P**) kan utformas med fall mellan områdena n_1 - n_3 (se vidare figur 1, s. 15). Mellan bestämmelseområde n_2 till n_4 i kvartersmarkens sydvästra del kan utspetsning utföras på en sträcka av 8 m (se vidare figur 1, s. 15).

Beroende på hur byggnaden placeras kan olika marknivåer och laster bli aktuella inom delar av planområdet. Då en skillnad på 0,5 meter marknivå motsvarar vald trafiklast, 10 kPa, kan marken höjas eller sänkas beroende på om marken kommer att belastas med trafik. Höjdnivåerna inom dessa zoner utformas med en högsta tillåten markhöjd för mark som förses med byggnad, samt en längre höjd om marken inte bebyggs. Detta för att byggnad ska pålas vilket innebär att om lasten blir mindre vid uppförande av byggnad än om marken inte bebyggs men belastas med trafik.

För att reglera tillåten last i området förses plankartan med administrativa bestämmelser, marken får anordnas och belastas upp till 10 kPa (a_1), marken får anordnas och belastas upp till 10 kPa om marken ej förses med byggnad. Om marken förses med byggnad ska utrymme mellan mark och platta fyllas med lättfyllning (a_2) samt marken får inte belastas (a_3). Bestämmelser om tillåten last läses med fördel tillsammans med högsta tillåtna markhöjd över nollplan (n_1 - n_6). Utrymme mellan mark och byggnad kan uppkomma i område närmast dammen där differensen mellan lägsta golvnivå och högsta tillåtna marknivå är större. Detta utrymme ska då fyllas med lättmaterial, såsom cellplast för att inte ytterligare last ska uppkomma.

Kompletterande stabilitetsberäkningar visar att kravet på säkerhet mot stabilitetsbrott uppfylls för båda alternativa placeringar av byggnad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom det kommunala verksamhetsområdet för VA. Kapacitet finns i dricks-vattenledningsnätet invid och fram till planområdet.

Planförslag

Spillvatten föreslås ledas från planområdet till spillvattenanslutning mot befintlig ledning söder/syd-väst om Nobelgymnasiet i polyetenledning. Då självfall inte kan uppnås måste spillvattnet pumpas via tryckledningar under dammen.

Dagvatten

En dagvattenutredning för området gjordes 2013 (Sweco) vilket har kompletterats för nu gällande detaljplanerförslag (Sweco 2020-10-16). Dagvattenutredningen har beräknat flöden före och efter föreslagen exploatering.

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

Gällande miljö kvalitetskrav för Kroppkärssjön är en god ekologisk status 2027. Idag har vattenfö-rekomsten en god ekologisk status, dock saknas viss data. Vattendraget uppnår ej god kemisk status. Betydande påverkanskällor är bland annat en urban markanvändning och transport och infrastrukt-ur. Vidare påverkas vattnet av en hög andel artificiell yta i närområdet samt bristande konnektivitet.

Planförslag

Dagvatten ska utgå från att efterlikna naturen så långt som möjligt. Det innebär att dagvatten så långt det är möjligt ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten, så att föroreningar och näringsämnen i dagvattnet inte tillförs stadens vattenområden samt att dagvattnet ska kunna utgöra en resurs i stadsmiljön. Jordarten inom planområdet är främst postglacial silt, normalt har postglacial silt dåliga förutsättningar för infiltration av dagvatten.

Inom fastigheten planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten, huvudsakligen via genomsläppliga ytor som möjliggör rening och fördröjning, exempelvis, nedsänkta grönytor och infiltrationsstråk. Infiltrationsstråk behöver inte innebära infiltration till grundvattnet. Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten passerar en dagvattenlösning med en renande effekt innan det fångas upp och leds vidare till kommunens dagvattenanläggning.

Störst koncentrationer av föroreningar i dagvattnet återfinns ofta på parkeringsplatser och trafikleder med hög belastning samt byggnadsmaterial som innehåller koppar och zink samt dess legeringar. Dagvatten från dessa ytor är extra viktigt att leda genom en dagvattenanläggning.

Flödet ökar efter exploatering vilket beror på en ökad andel hårdgjorda ytor. För att inte påverka dagvattenmängden utanför planområdet ska det ökade flödet som följd av exploateringen omhändertas inom planområdet. I den kompletterande dagvattenutredningen anges alternativ på fördröjningsåtgärder som skulle vara lämpliga inom området. Exempel på åtgärder är gröna tak som också bidrar till en god landskapsbild från E18, samt fördröjningsmagasin av makadam vid parkering som förebygger spridning av tungmetaller från bilar och asfalten.

Fördröjningsåtgärderna innebär att ingen ökning av dagvatten från området till dammen sker samt bidrar med en reningseffekt. En ökad rening i fördröjningen behövs för att kompensera för den kortare rinntiden som exploateringen innebär för att inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Kroppkärrsjön. På plankartan anges att inom all kvartersmark ska magasin för dagvattenfördröjning, eller andra åtgärder anläggas motsvarande 75 m³ per hektar hårdgjord yta (tak och asfalt m.m.).

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

Då föreslagen dagvattenhantering inte leder till ökade flöden påverkas inte dammen, E18 eller områden nedströms av exploateringen.

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 dämd måste dräneringsvatten pumpas.

Avfall

När nya områden planeras för bostäder, kontor och verksamheter, är det viktigt att de planeras med hänsyn till renhållningens breda fordon. Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda

och vändplaner ska ha en radie på 9 m. Avfallsutrymmen med källsortering samt transportvägar ryms inom kvartersmarken.

Energi

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Anslutning till fjärrvärmeledningsnätet är möjlig.

El- och telenät

Karlstads Elnät AB är nätägare och koncessionsinnehavare för elnätet inom planområdet. Planområdet kan anslutas till fiber. Område för nätstation (E), 45 m², förläggs i planområdets nordvästra del, intill gång- och cykelbana.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Kompletterande dagvattenutredning (Sweco 2020-10-16) har analyserat översvämningssituationen i området. Analyserat material är framtaget av MSB.

Planområdet påverkas liksom stora delar av Karlstad vid översvämning av Klarälven. Resultaten visar att planområdet påverkas vid flöden mellan 200-årsflöde och ett beräknat högsta flöde. Enligt ”Översvämningssrisk i Karlstad- Riktlinjer för planering och bygglov” (Karlstads kommun, 2018) ska föreslagen markanvändning klara att 200 årsflöde.

Planförslag

För att byggnaden inte ska påverkas vid ett 200 årsflöde föreslås att lägsta färdig golvhöjd ska vara +48,01 m (RH2000) (b₁).

Risk

Transporter av farligt gods

E18 är primär led för farligt gods. Karlstads översiktsplan anger rekommendationer för ny bebyggelse utmed transportleder för farligt gods.

Idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats bedöms vara lämpligt att placera i zonen 70-150

REKOMMENDATIONER FÖR NY BEBYGGELSE UTMED TRANSPORTLEDER FÖR FARLIGT GODS

Avstånd till transportled	Rekommendationer
0-30 m	I det direkta närområdet till leden bör ett bebyggelsefritt område eftersträvas. Allmän platsmark bör begränsas så att få personer uppenbarar sig i området. Exempel på markanvändning kan vara ytparkering, trafik, odling och tekniska anläggningar. Hårda konstruktioner som kan orsaka skada på avkänande fordon bör undvikas.
30-70 m	Markanvändningen bör fortsatt starkt begränsas. I detta område ska markanvändningen utformas så att få personer uppenbarar sig i området och alltid är i vänt tillstånd. Exempel på tillkommande markanvändning kan vara mindre omfattande handelsverksamhet, industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar och parkering.
70-150 m	De flesta typer markanvändning kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analys. Undantaget är sådan markanvändning som omfattar många eller utsatta personer. Exempel på tillkommande markanvändning kan vara bostäder (småhus), handel, centrumfunktioner, kulturverksamhet samt idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats.
Över 150 m	All övrig verksamhet tillåts utan särskilda åtgärder eller analys, dvs. flerbostadshus, hotell, vårdanläggningar, skola samt idrottsanläggningar med betydande åskådarplats.

meter utan särskild riskhantering. Föreslagen idrottsanläggning planeras inom zonen 30-70 meter varav riskhanterande åtgärder är nödvändigt. Översiktsplanen anger att om rekommendationen inte kan följas ska en riskutredning göras.

2019-04-01 gjordes en kvantitativ riskutredning (Sweco) för detaljplan för Sandbäcken. Utredningens aktualitet och Sandbäckens direkta närhet till E18 innebär liknande förutsättningar varvid utredningen bedöms utgöra ett relevant underlag till aktuellt planförslag. Planområdenas närhet till E18 är liknande, trafikmängden är något högre vid Sandbäcken med något högre andel tung trafik. Detaljplanen för Sandbäcken syftar till uppförande av bostäder varav riskutredningen gäller en markanvändning där människor uppehåller sig regelbundet och även nattetid. Aktuellt planområde innebär en lägre persontäthet, att vistas människor mindre frekvent i området samt i vaket tillstånd. Sammantaget gör detta att aktuellt planområde är mindre känsligt än det område utredningen studerat. Planförslagets riskbedömning och riskåtgärder grundar sig därmed i utredningen.

De största bidragen till individ- och samhällsrisk vid Sandbäcken bedöms vara brandfarliga vätskor och gaser och rekommendationer baserades på det. Rekommendationerna i utredningen gäller material, anläggande av vall, placering av entreér, ventilation, balkonger och uteplatser samt avgränsning för utomhus yta som inte uppmuntrar till stadigvarande utevistelse.

Planförslag

De rekommendationer som görs för Sandbäcken anpassas till aktuellt planförslag och föreslagen markanvändning.

För ökad säkerhet vid olycka anges på plankartan att friskluftsintag, entreér och utrymningsvägar ska placeras på sida som vetter bort från E18. Entreér får inte finnas mot öst. (m₁). Detta för att giftig gas inte ska tränga sig in i byggnaden samt att människor ska kunna utrymma till säker sida. Fasad och fönster mot E18 ska utföras i obrännbart material av minst A2-s1, d0 enligt Boverkets byggregler (m₂) vilket ger ett skydd mot värmestrålning och gott skydd vid exempelvis pölbrand. Vidare ska byggnad inte uppföras närmare än 30 meter från E18 (m₄).

Gällande resterande del av planområdet anges att obebyggda ytor inom 70 meter från E18 ska inte utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande utevistelse (m₃) vilket främst syftar till att inga utomhusbanor eller andra ytor för idrott får anläggas inom 70 meter från E18.

Trafikbuller

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

Luftkvalitet

Vid detaljplanearbetet för bostäder vid Sandbäcken genomfördes en luftkvalitetsutredning (Sweco 2019-02-15). Sandbäcken är som aktuellt planområde beläget intill E18.

I utredningen konstaterades att miljökvalitetsnormerna beräknades klaras inom planområdet. Det finns dock inte någon nivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer, i synnerhet för partiklar. Samma resonemang bedöms gälla för aktuellt planområde. De högsta halterna beräknas ske vid E18 och det är därför bra om planen utformas så att människor inte uppmuntras till vistelse

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

Planförslag

För att undvika negativ påverkan från luftföroreningar föreslås att friskluftsintag, entréer och utrymningsvägar ska placeras på sida som vetter bort från E18. Entréer får inte finnas mot öst (m_p). Vidare föreslås att obebyggda ytor inom 70 meter från E18 inte ska utformas så att de uppmuntrar till stadigvarande utevistelse (m_j). Planbestämmelserna minimerar risken för att människor exponeras för höga föroreningshalter både utomhus och inomhus.

Markföroreningar

Området öster om Nobelgymnasiet är utfyllt i samband med byggnationen av E18. Med anledning av detta har en utredning (PM - Miljöprovtagning inför ny Konsumbutik, SWECO, 2013-04-23) tidigare beställts av COOP. Överlag har få indikationer påträffats som kräver åtgärder. I två av provpunkterna (SW1301 0-0,5 m och SW1303 0,5-1 m) uppmättes förhöjda halter av tyngre petroleumkolväten. Dessa halter bedöms överstiga MKM respektive KM. Sannolikt utgör dessa halter inte något stort problem men bör beaktas vid schaktning, liksom övriga syn- och luktntryck som kan indikera föroreningar i jord.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas under markarbeten ska tillsynsarbeten omedelbart kontaktas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten, upplåter mark, tecknar avtal och projekterar samt anlägger allmän platsmark såsom GC och park
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark, bekostar och utför infart samt bekostar flytt av gång- och cykelväg

Avtal

Ett genomförande- eller markanvisningsavtal ska upprättas mellan exploatör och Karlstads kommun i syfte att reglera ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna i samband med planens genomförande. I avtalet ska bland annat anläggande av ny gång- och cykelbana längs dammen, omdragning av befintlig gång- och cykelbana i söder samt och fördröjning av dagvatten regleras.

För arrende av yta för parkeringsplats upprättas ett avtal mellan exploatören och Karlstads kommun.

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).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger möjlighet till fastighetsbildning av en ny fastighet för idrotts- och kontorsändamål inom den i planen föreslagna kvartersmarken för dessa ändamål. Mark från Emsen 1 (103 m²) samt Rud 2:1 (10132 m²) ska då regleras till denna nya fastighet.

Parkering anordnas på kommunal mark som arrenderas för ändamålet (3330 ksm av Emsen 1)

Befintlig gång- och cykelbana föreslås korsa infart till planområdet, vilken planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål. Ett markreservat för allmännyttig gång- och cykelbana (x) tillförs på plankartan. Servitut för gång- och cykelbanan får bildas.

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.

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns framdragna i närheten av planområdet. Två tryckledningar föreslås att tryckas under dagvattendammen för att ansluta fastigheten med vatten och spillvatten. Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till dessa ledningar. Vidare bekostar exploatören anläggning och drift av LTA-station.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten inom den föreslagna kvartersmarken innan avledning till dammen. Förbindelsepunkt för dagvatten kommer att upprättas längs fastighetens västra del.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

Exploatören svarar 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.

Föroreningar i halter över nivå för mindre än ringa risk har uppmätts. Uppschaktade massor (Överskottsmassor) ska hanteras på ett korrekt sätt i enlighet med tillsynsmyndighetens krav. Anmälan om återanvändning av massor i anläggningsändamål kan krävas.

Tillstånd vattenverksamhet

Planförslaget är utformat för att inte påverka eller göra ingrepp i dammen. Om påverkan på dammen, genom exempelvis en tryckbank, ändå skulle bli aktuellt krävs tillstånd om vattenverksamhet enligt miljöbalken vilket exploatören ansvarar för och bekostar.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen om betydande miljöpåverkan gjordes i maj 2020. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej.

Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att följande aspekter särskilt ska behandlas:

- Geoteknik
- Dagvatten och översvämning

Sociala konsekvenser

Trygghet

Området utgör ett närrekreationsområde i stadsdelen. På kvällar kan området upplevas som ett mellanrum och tom yta när skolan och intilliggande verksamhet inte genererar besökare till området. En etablering i området skulle därav kunna öka känslan av trygghet då en idrottsanläggning medför besökare till området på helger och kvällar.

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

Jämställdhet, barnperspektiv och jämlikhet

Planförslaget innebär att en allmän tillgänglig rekreationsyta tas i anspråk för idrotts- och kontorsändamål. Ianspråktagande av allmänna ytor innebär en minskad möjlighet för spontanlek vilket påverkar barnens rum i staden negativt. Ianspråktagandet av ett allmän rekreationsområde innebär också att möjligheterna till spontanidrott minskar för socioekonomiskt svagare grupper som inte kommer att ha samma möjlighet att nytta en privat idrottsanläggning.

Påverkan bedöms dock som mindre då området inte nyttjas i någon hög utsträckning, det finns gott om grönytor kvar i närområdet samt att översiktsplanens rekommendationer för exploatering av grönytor har följts. Den del av grönområdet som inte ingår i planområdet kommer fortsatt kunna nyttjas för rekreation och lek.

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

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

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

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

Översvämning

Planområdet ligger idag för lågt för att klara en 200-års nivå i Vänern. För att säkra byggnaden vid en översvämning har plankartan getts beslämmelse om lägsta golvnivå.

Dagvattendam

Planförslaget är utformat för att inte påverka dagvattendammens kapacitet eller naturvärden.



KARLSTADS KOMMUN

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