

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Inledning

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltning- en/Stadsbyggnadsnämnden	Detaljplanearbete, bygglov, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltning- en/Teknik- och fastighetsnämnden	Marköverlåtelse/markförvärv upprättande av exploateringsavtal med exploatören, ombyggnader inom allmän plats, utbyggnad av översvämningsskydd, iordningställande av allmän plats, upprättande av anslutnings- punkter för vatten, spillvatten och dagvat- ten, kravspecifikation för allmänna VA- ledningar.
Miljöförvaltningen/miljönämnden	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken be- träffande markförorening och sanering
Exploatören	Exploatering inom kvartersmark, exploate- ringsbidrag och ombyggnader inom allmän plats enligt exploateringsavtal, flytt- om- läggnings- och anläggningsarbeten vad av- ser allmänna VA-ledningar och pumpstat- ioner som krävs med anledning av exploate- ringen. Ansvarar för och bekostar flytt av befintliga tele- och elledningar, kablar och transforma- torstationer som krävs med anledning av exploateringen, ev. anläggande av nytt lekvatten/lekplats för fiske samt om- och utbyggnad av erforderliga tekniska anlägg- ningar inom exploateringsområdet t.ex. gator, enskilda VA-ledningar, mm. Exploatör skall utföra åtgärderna som anges på kvartersmark samt finansiera åtgärder inom allmänna platser och anläggningar. Utförandet av åtgärder på allmänna platser och anläggningar åligger dock kommunen.

### Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

## Avtal mm

För arbetet med detaljplan för kv. Kanoten m.fl. kommer det att under planarbetet upprättas ett samarbetsavtal/samverkansavtal. Det finns ett planarbetsavtal upprättat mellan kommunen och exploatören/fastighetsägare (Klöven AB är representant för fastighetsägarna inom planområdet)

I samarbetsavtalet/samverkansavtalet regleras inte kostnader för t ex utbyggnad av allmän plats, då detta måste följa detaljplaneförslaget. I planarbetsavtalet regleras ansvar och kostnad för upprättande av planhandlingar. Följande avtal kan komma att upprättas mellan olika partner:

- Avtal om marköverlåtelse ska träffas mellan kommunen och exploatören/fastighetsägare.
- Ett avtal bör upprättas mellan exploatör/fastighetsägare och kommunen och Karlstads Elnät AB innehållande ansvars- och kostnadsfördelning gällande flytt av transformatorstation samt tillhandahållande av mark för detta ändamål samt motsvarande gällande ev. flytt av befintliga ledningar.
- Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatör/fastighetsägare om fördelning av kostnader och ansvar för åtgärder som krävs för exploateringen. I exploateringsavtalet regleras bl.a. exploateringsområdets andel i utbyggnad av cirkulationsplatser, ombyggnad av Packhusgatan inklusive GC-väg, utbyggnad av översvämningsskydd, samt ombyggnad av GC-väg Timmergatan, Kanikenäset och Kanikenäsbanken. En del av ovanstående åtgärder kan komma att ligga utanför planområdet.
- Ett avtal om marksaneringar skall upprättas mellan exploatör/fastighetsägare och Karlstads kommun. Respektive exploatör/fastighetsägare är ansvarig för sina kostnader inom egen fastighet (verksamhetsutövaren), "Var och en ansvarar för sitt om inte annat avtalats om"

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning

Planen innebär att en rad fastighetsregleringar behöver göras med hänsyn till att en del gatumark övergår till kvartersmark, eller vice versa. Nya fastigheter för föreslagna markanvändningar kommer att behöva bildas eller regleras.

### Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Ledningsrätter skapas för de områden som reserveras för ledningsdragning. Ledningsrätt skapas för elledning, VA och fjärrvärme.

Beroende på hur kvarteren inom området utformas och hur upplåtelse- eller ägandeformen blir kan behov uppstå av att nyttja u-områden och bildande av ledningsrätter för VA försörjning av området.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader

exploatör/fastighetsägare ansvarar för utförandet av de åtgärder som följer av upprättat planarbetsavtal gällande framtagandet av detaljplanen.

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

Särskilt exploateringsavtal ska upprättas för projektet mellan kommunen och exploatör/fastighetsägare, där ansvars- och kostnadsfördelning skall framgå.

Kommunen ansvarar för och bekostar övriga om- och utbyggnader av allmänna gator som kommer att ske i takt med områdets utbyggnad.

### **Avgifter**

Byggnadsnämndens avgifter tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Planavgift tas ej ut i samband med bygglov utan är reglerat i planarbetsavtalet och betalas enligt planarbetsavtalet. Bygglovavgift tas ut när bygglov beviljats efter att denna inlämnats.

VA-avgift tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

### **Fastighetsbildning**

Åtgärder för bildande av exploateringsfastigheter bekostas av exploatören.

## **Tekniska frågor**

### **Mark**

Eventuell utfyllnad av exploateringsfastigheterna bekostas och genomförs av exploatören. Erforderliga geotekniska utredningar avseende bl.a. a risk för sättningar, ras och skred skall genomföras innan utfyllnad påbörjas.

Kompletterande plantering/ersättande av träd inom parkmark utförs av kommunen och regleras i exploateringsavtalet.

Nyplanering av träd/flytt av träd/nedtagning av träd inom kvartersmark utförs av exploatören i samverkan med kommunen.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

exploatör/fastighetsägare svarar för att nya enskilda VA ledningar byggs ut inom områdets kvartersmark. Eventuella förstärkningar av allmänna ledningar utförs av kommunen och bekostas av exploatören för att klara förslagen exploatering. Eventuell erforderlig ombyggnad av ledningar i Lagergrens gata, Kanikenäsbanken och Kanikenäset för att klara anslutning till förslagen pumpstation samt eventuell ombyggnation av pumpstation utförs av kommunen och bekostas av exploatören.

exploatören/fastighetsägare svarar för omhändertagande av dagvatten från exploateringsfastigheterna innan det släpps ut till det allmänna dagvattensystemet.

exploatör/fastighetsägare svarar för åtgärder för att kunna ansluta bebyggelse på kvartersmark till befintliga fjärrvärmeledningar.

exploatör/fastighetsägare svarar för åtgärder för att kunna ansluta bebyggelse på kvartersmark till el- och telenätet samt eventuella andra åtgärder förknippade med exploateringen.

### **Gator och vägar mm**

Kajpromenad längs Tullholmsviken och det förslagna torget i kv. Kanoten skall byggas ut av kommunen och bekostas av exploatör/fastighetsägare. Kommunen ansvarar för övriga om- eller utbyggnader av allmänna gator och andra ytor inom allmän platsmark.

Exploatören/fastighetsägare ansvarar för och bekostar utbyggnad av gator inom kvartersmark.

Exploatören/fastighetsägare ansvar för och beaktar trygghet på gc-väg under byggarbete inom planområdet.

### **Översvämningsskydd**

Översvämningssåtgärder skall utföras för att skydda planområdet mot översvämningar från Väneren. Kostnader för utbyggnad mm regleras i ett separat avtal eller i exploateringsavtalet.

### **Stabilitetsåtgärd**

Förstärkningsåtgärder mot stabilitetsbrott längs Inre hamnen ska utföras. Kommunen ansvarar för att utföra förstärkningsåtgärder utmed Inre hamnen.

För området längs Tullholmsviken gäller att eventuell markuppfyllnad som utförs i samband med exploatering ska utformas som förstärkningsåtgärder ex. tryckbank.

Kostnader för utförande av förstärkningsåtgärder regleras i exploateringsavtalet.

### **Industribuller åtgärder**

Exploatören/fastighetsägare ansvarigt på att utföra bulleråtgärder för att minska industribullerstörningar som kommer från Pictura och Konsum anläggningar

### **Markföroreningar**

Exploatören/fastighetsägare svarar för sanering av markföroreningar som finns inom planområdet enligt tillsynsmyndighetens – miljöförvaltningens – krav.

När markföroreningar påträffas, t ex vid schaktning, skall tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören skall då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs. Anmälan om sanering skall ske till miljönämnden innan arbete med sanering påbörjas.

Exploatören/fastighetsägare utför erforderliga kompletterande utredningar samt efterbehandling av markföroreningar som finns inom egen fastighet (enligt samarbetsavtal/samverkansavtal samt exploateringsavtal) enligt tillsynsmyndighetens krav.

### **Uppföljning av luftsituationen**

Kommun är skyldigt att följa upp luftsituationen på Packhusgatan ev. genom luftmätning.

### **Miljöfarlig verksamhet mm**

En skola/förskola är anmälningspliktig enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och skall anmälas hos miljönämnden och får påbörjas tidigast sex (6) veckor efter det att anmälan gjorts. Livsmedelsanläggningen ska också anmälas för registrering hos miljönämnden senast två (2) veckor innan den öppnar.

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten från planlagt område är i vissa fall avloppsvatten enligt 9 kap 2§ miljöbalken vilket innebär att nyanläggning av en dagvattenanläggning i form av anläggning för fördröjning, utjämning eller avskiljning av föroreningar ska anmälas till miljönämnden.

## Tillstånd enligt Miljöbalken

Bryggor, slussen/sättare, förstärkningsåtgärder och andra byggnationer i vattnet innebär tillståndspliktiga vattenverksamheter enligt 11 kap 9 § Miljöbalken.

Muddring- och utfyllnadsarbete under byggskedet skulle kunna påverka Natura 2000- området negativt och är därmed också tillståndspliktig enligt 7 kap 28a § Miljöbalken.

## Administrativa frågor

### Tidplan för planarbetet

Samråd	juli - september 2011
Utställning	september - oktober 2012
Antagande	april - maj 2013

Ovanstående tider är preliminära. Synpunkter som kommer in under samråd och utställning kan leda till behov av ytterligare utredningar som förskjuter tidplanen för planarbetet.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) 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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Gestaltungsprogram
- Illustrationskarta
- Planprogrambeskrivning med sin samrådsredogörelse

### Genomförda utredningar

I samband med planarbetet genomfördes ett antal utredningar för att pröva områdets lämplighet för utbyggnad av ny multifunktionell stadsdel med en ny stadsgata. Planarbetet grundas på:

- Idéer för utveckling av Kv. Kanoten m.fl. av ABAKO arkitektkontor augusti 2008 och utvecklad av AQ arkitektkontor maj-juni 2011
- Trafikanalys– PM trafikanalys koncept 1 av Ramböll daterad 2008-09-09 reviderad 2012-02-29 och 2013-02-19
- Trafikbuller – Bullerutredning av Akustikverkstan AB daterad 2008-09-30 kompletterad 2009-08-20 och reviderad 2011-04-01, 2012-03-26 och 2013-01-11
- Externt industribuller från Konsums anläggning – Bullerberäkning av SWECO daterad 2010-06-15 och 2012-06-07

- Externt industribuller från Pictura – Bullerberäkning av SWECO daterad 2010-09-24 och 2012-06-07
- Luftkvalitet – PM luftföroreningar av Ramböll daterad den 2008-10-13 kompletterad den 2010-03-29 reviderad 2012-06-28 och 2013-02-19
- Markföroreningar – Översiktlig miljöteknisk markundersökning av SWECO daterad 2008-06-04 kompletterad 2010-06-17
- Geoteknisk- och stabilitetsundersökning – Geoteknisk beskrivning av SWECO daterad den 2008-06-04 kompletterad 2010-06-23 och reviderad 2012-06-01 och 2013-02-15
- Inläckage - Bedömning av markensgenomsläpplighet från Tullholmsviken av SWECO daterad 2012-06-20
- Miljökonsekvensbeskrivning – MKB av SWECO daterad 2010-01-12 reviderad 2011-06-23, 2012-08-14 och 2013-03-05
- Översvämningsstudie av SWECO daterad 2010-01-19
- Handellokalisering - Verksamhetsutredning av ZÖK AB daterad 2012-04-17

### Medverkande tjänstemän

Måns Hallén	SBF/ plan- och byggavdelningen
Stina Granefelt	SBF/ plan- och byggavdelningen
Torbjörn Karlsson	TF/ mark- och exploateringsenheten
Jan Wennberg	TF/ VA enheten
Ingemar Johansson	TF/ trafik- och gatuenheten
Mikael Lundh	TF/ natur- och parkenheten
Patrik Håkansson	Karlstads räddningstjänstförbund
Mats Bergström	Miljöförvaltningen
Jan Andersson	Miljöförvaltningen
Staffan Gustafsson	Klövern AB

Planen har handlagts på Stadsbyggnadsförvaltningen av stadsbyggnadsarkitekt Ossman Sharif.

I arbetet med genomförandebeskrivningen har även Torbjörn Karlsson och Annika Kensén, Teknik- och fastighetsförvaltningen, medverkat.

Karlstad 2013-04-17

Ossman Sharif  
Stadsbyggnadsarkitekt