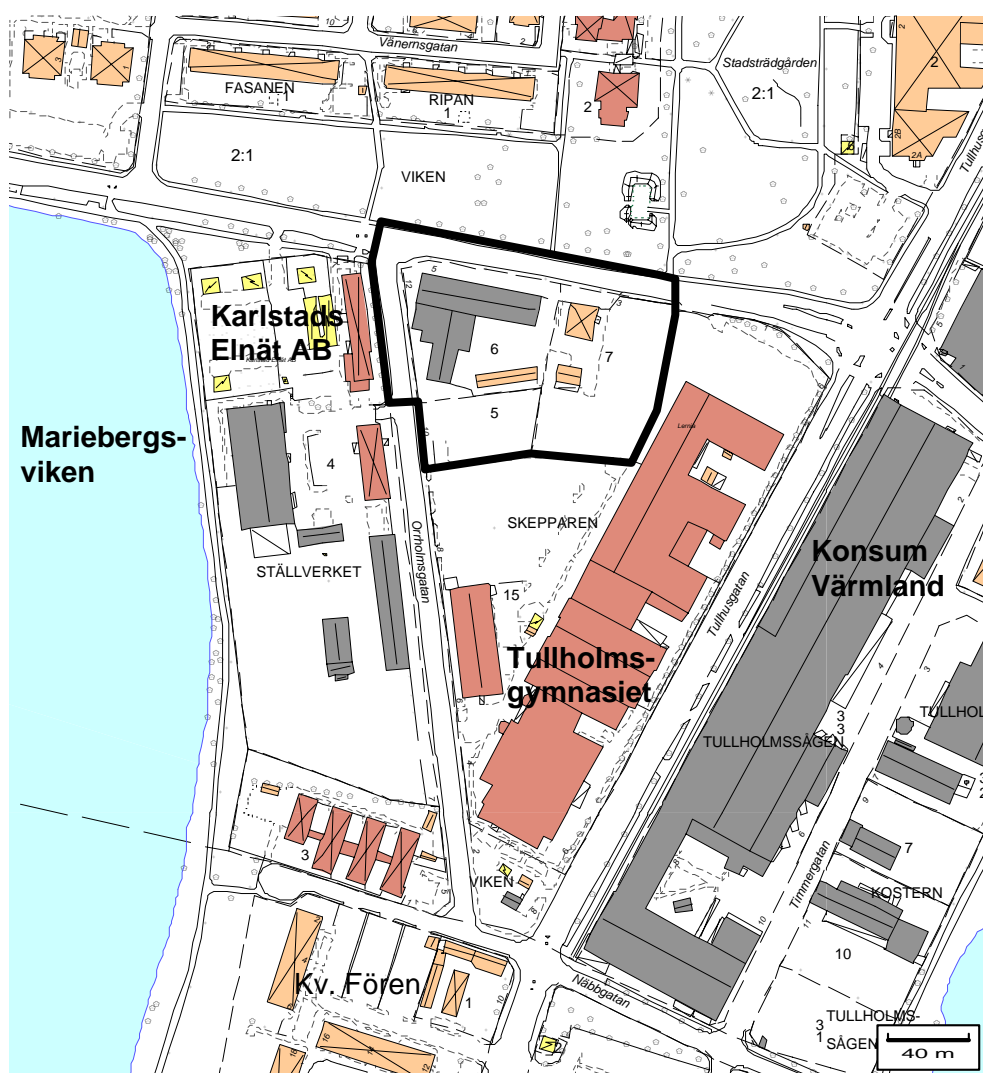


# Planbeskrivning

## Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget inom stadsdelen Viken, söder om Karlstads centrum.

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av en livsmedelsbutik inom den nordvästra delen av kvarteret Skepparen. Ett genomförande av planen innebär att ett område avsatt för industriändamål omvandlas till ett handelsområde. I samband med detta byggs en gc-väg mellan kvarteret och Sjömansgatan. En gc-väg anläggs också genom kvarteret från Stadsträdgården och söderut. Parkeringsplatsen inom kvarteret får ändrad utformning. Mark avsätts också för uppförande av en transformatorstation.



Karta över del av Orrholmen med planområdets avgränsning

## Planens innehåll

Markanvändningen inom planområdet föreslås för handels-, parkerings- och transformatorändamål. Avsikten är att en livsmedelshall på ca 2000 kvm ska byggas inom den blivande nya fastigheten. Parkeringsbehovet för livsmedelshallen löses inom egen fastighet. Den föreslagna parkeringsplatsen behövs för Tullholmsgymnasiets behov. Markbyten måste ske för att förbättra fastighetsindelningen.

## Bebyggelse

Bebyggelsen i kv Skepparen, Ställverket, Tullholmen m fl i Orrholmens norra del är storskalig och anpassad till respektive verksamhets behov. De befintliga byggnaderna på Skepparen 6 och 7 kommer att rivras och ersättas med en livsmedelsbutik med långsidan mot Sjömansgatan.

Markområden och friytor

### **Stadsbild och gestaltning**

I Orrholmens norra del är det stora förändringar på gång när det gäller bebyggelse och verksamheter. Inom kvarteret Ställverkets södra del kommer det att byggas bostäder - flerfamiljshus och inom sydvästra delen av kvarteret Skepparen finns förfrågningar om möjligheten till att bygga bostäder. Förutom trädplantering utmed Orrholmsgatan ska en plantering ske på handelsfastigheten mot Sjömansgatan.

Gator och trafik

### **Gatumiljö**

(detta följer samma principer som planen för Ställverkets bostäder)

Orrholmsgatan byggs om och får en ny gatusektion. Gatan kommer att bli mer stadslig med ett smalare körfält än idag, trottoarer på båda sidor samt en trädplantering på östra sidan. Parkeringsmöjligheten på östra sidan gatan kommer att vara kvar med två platser mellan varje trädpar.

Förändringarna gör att gatan övergår från industrigata till att få ett uttryck av riktig stadsgata med högre trafiksäkerhet och en vackrare utformning än vad som är fallet idag. Orrholmsgatan har idag låg trafikintensitet. Byggandet av bostäder inom Ställverket leder till en mindre ökning av trafiken. Det centrala läget och typen av bostäder gör dock denna höjning begränsad till uppskattningsvis en ökning med ca 300 bilar per årsmedelväg. Karlstads Elnäts tyngre trafik försvinner samtidigt från gatan i och med att förrådsytan tas bort. Däremot kommer trafiken att öka i korsningen med Sjömansgatan eftersom livsmedelshallen får sin infart från Orrholmsgatan.

### **Tillfart och angöring**

Tillfarten till parkeringsplatsen och till livsmedelshallen kommer huvudsakligen att ske från Orrholmsgatan. Möjlighet ges också till en tillfart från Sjömansgatan i motsats till dagens förhållanden där det är tillfart och parkering framför hela det långa befintliga huset på Skepparen 6.

### **Parkering**

Parkering för livsmedelsbutiken kommer att ske inom egna fastigheten. Den parkeringsplats som idag finns på Skepparen 5 kommer att få en nyutformning som ger några fler parkeringsplatser. Den behövs för Tullholmsgymnasiets behov.

### **Gång och cykel**

Gång- och cykelvägen från Marieberg som går längs strandkanten av Mariebergsviken fram till Orrholmsgatan kommer att förlängas förbi kvarteret Skepparen. En ny gc-väg planeras från Sjömansgatan genom kvarteret Skepparen som en förlängning av befintlig gc-väg mellan kvarteret Rosenbad och Stadsträdgården.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning för fjärrvärme, tele och VA finns tillgänglig i Orrholmsgatan. En ny transformator ska byggas inom området

Service

En ny livsmedelsbutik i detta läge kommer att förbättra servicen för de boende på Orrholmen. Med tanke på alla nya bostäder som planeras byggas inom området blir det mycket nära gångavstånd till en livsmedelsbutik.

## Konsekvenser av planförslaget

### Miljökonsekvenser - miljöbedömning

Miljökonsekvenserna har bedömts utifrån de tre operativa strategier som följer med de femton miljömålen. Mot dessa prövas planförslaget och konsekvenserna beskrivs i hur strategin gynnas eller missgynnas.

Bedömningen av strategierna är att se som en miljöbedömning av projektet.

#### **Strategi 1 - effektivare energianvändning och transporter**

Nyetablering av en livsmedelsbutik innebär en trafikökning på främst Sjömansgatan men även till viss del på Orrholmsgatan. Sjömansgatan har redan idag mycket trafik men trafikökningen bedöms inte medföra märkbart ökade bullerstörningar för omgivningen eller påverkan på luftmiljön. Förändringen kommer inte att innebära att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Det finns goda förutsättningar för att konsekvenserna av värmeförsörjningen blir begränsade då butiken kan försörjas med biobränsleeldad kraftvärme.

Sammantaget gynnas strategi 1.

#### **Strategi 2 - giftfria och resurssnåla kretslopp**

Möjligheten till ett resurssnålt kretslopp för avlopp är i så här centrala projekt beroende av hur det storskaliga avloppsnätet sköts.

Byggnaderna som skall rivas inom Skepparen 6 och 7 innehåller bl a asbest och andra miljöfarliga ämnen som måste behandlas särskilt vid rivningen.

Inom Skepparen 7 fanns förhöjda halter av toluen vid en provpunkt fast vid senare undersökningar utförda av en annan konsult anges ingen halt av toluen. Detta måste undersökas vidare. Möjligen kan det behövas någon sanering på grund av detta. Sker åtgärderna på ett miljöriktigt sätt minskar detta "miljöskulden" från tidigare verksamhet och utfyllnad.

Totalt sett gynnas strategi 2

#### **Strategi 3 - hushållning med mark, vatten och bebyggd miljö**

Att bygga på en tidigare exploaterad och nyttjad fastighet innebär en hushållning av mark och därmed gynnas strategin.

### Konsekvenser för kulturmiljön – stadsbilden

De byggnader som idag finns inom området kommer att rivas till förmån för en ny butiksbyggnad med tillhörande parkering. Stadsbilden kommer att förändras.

### Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Den ökade trafikmängden blir inte så stor att den kommer att medföra några konsekvenser för hälsa och säkerhet.

### Sociala konsekvenser

Närheten till en livsmedelsbutik är en god social konsekvens för de boende i Viken och på Orrholmen.

Omdaningen av Orrholmsgatan bör göra att den kommer att upplevas som mer trygg för fotgängare än vad den är i dag. Även utbyggnaden av gc-vägen längs med Sjömansgatan bidrar till att öka trafiksäkerheten.

### Ekonomiska konsekvenser

Projektet innebär inte några ekonomiska konsekvenser för den kommunala ekonomin förutom anläggandet av gc-väg längs Sjömansgatan och vidare genom kv. Skepparen. Infrastrukturen är utbyggd för gator, fjärrvärme och VA.

## Förutsättningar för planens genomförande

Bakgrund

Plandata

### **Planområdet**

Planområdet omfattar den nordvästra delen av kvarteret Skepparen dvs. fastigheterna Skepparen 5, 6 och 7 samt gatumark för Orrholms- och Sjömansgatan.

### **Markägande**

Gatumarken, Skepparen 5 och 7 ägs av Karlstads kommun. Kommunen upplåter Skepparen 7 med tomträtt till familjen Nerman. Skepparen 6 ägs av Hantverkshuset Skepparen 6 i Karlstad AB. Skepparen 15 ägs av Klöver ett AB.

### **Angränsande områden**

Planområdet ligger inom norra delen av Orrholmen som främst utgörs av stora verksamheter såsom Konsum Värmlands anläggning och utbildningsanläggningar som Tullhusgymnasiet. Denna norra del av halvön upplevs som en övergångszon mellan Viken/Kanikenäset och bostadsområdet Orrholmen.

Planområdet gränsar i norr mot parkmark, i väster mot kv. Ställverket, i söder och öster mot Skepparen 15.

Tidigare ställningstaganden

### **Beslut om planläggning**

Byggnadsnämnden beslutade 2004-11-17 att ge stadsbyggnadskontoret, numera stadsplaneringsförvaltningen, i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av kvarteret Skepparen.

### **Riksintressen och strandskydd**

Planområdet ligger inom riksintresset "Vänern med öar och strandområden" enligt MB 4 kap. Riksintresset påverkas ej av planen. De nu gällande stadsplanerna är från 1954 och 1986. För planen från 1954 är det generella strandskyddet upphävt genom planläggningen. För planen från 1986 ingår endast en mindre del gatumark.

### **Översiktsplan**

Projektet finns inte med i Karlstads kommuns översiktsplan, ÖP97.

### **Detaljplan och planprogram**

För planområdet gäller stadsplaner fastställda den 27 augusti 1954 och 26 februari 1986. Mot området gränsar stadsplaner fastställda eller lagakraftvunna den 31 oktober 1978, 27 juni 1986 och 16 juli 1997.

För Skepparen 5-7 finns en fastställd fastighetsplan (tomtindelning) från 1954-12-23.

Mark och natur

### **Mark och vegetation**

Planområdet består av två befintliga fastigheter. På Skepparen 6 pågår verksamheter idag medan Skepparen 7 är övergiven och delvis igenslyad. Parkeringsplatsen är avgrusad. På andra sidan Sjömansgatan ligger Stadsträdgården och stora gräsytor.

### **Tidigare markanvändning**

Inom området finns idag en nedlagd stämpelfärgsfabrik och ett hantverkshus med olika verksamheter samt parkeringsplatser.

### **Geotekniska förhållanden**

Kvarteret Skepparen består till stor del av utfylld mark. Grundläggning av lättare byggnader i en våning är möjlig utan omfattande grundförstärkningar.

### Översvämningsrisk

Mark aktuell för byggnation inom Skepparen ligger idag på ca +46.10. Vänerns högsta högvattenyta HHV är +45.47 (11 januari 2001, Karlstads lokala nät). Denna nivå är att se ur 200-årsflöde, byggt på den statistik som finns för Vänerns nivå. Kravet för ny bebyggelse är en lägsta golvhöjd på +46.25, dvs ca 70 centimeter över HHV.

### Gator och trafik

Den aktuella delen av kv Skepparen gränsar till Orrholmsgatan och Sjömansgatan. Orrholmsgatan fungerar främst som tillfart för de verksamheter som finns längs gatan, Karlstads Energi och Tullholmsgymnasiet och blivande bostäder inom kvarteret Ställverket. Gatan används också till viss del som infartsgata för boende inom kv Fören. Orrholmsgatan ansluter i norr till Sjömansgatan som är en del av huvudvägnätet i Karlstad och trafikeras av ca 8400 fordon/åmd (2003).

### Orrholmsgatan

Orrholmsgatan kommer att ställas i ordning enligt det koncept som tagits fram i anslutning till planläggningen för bostäder inom kv. Ställverket.

### Gång- och cykeltrafik

Längs Sjömansgatan inom planområdet kommer en gc-väg att anläggas norr om butiksfastigheten för att få en naturlig fortsättning på den gc-väg som löper längs med Mariebergsviken och norr om kv. Ställverket. Från gc-vägen ska man kunna ansluta till befintlig gc-väg genom Stadsträdgården. En gc-väg genom kvarteret Skepparen ska också byggas. Delar av vägen kommer att ligga inom butikstomten. Orrholmsgatan har stor betydelse som gång- och cykelstråk mellan Orrholmen och centrum då den ansluter till övergångsställe över Sjömansgatan och via Stinsgatan leder till Vikentunneln under järnvägen.

### Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik på Tullhusgatan. Den s.k. mjuka linjen trafikerar också Orrholmen. Busshållplats finns vid Sjömansgatan som även trafikeras av Hammarötrafiken.

### Störningar, hälsa och säkerhet

#### Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning har gjorts för Skepparen 7 av Sweco VBB AB 2003-09-17. Den visar på förhöjda halter av toluen i en provpunkt. En översiktlig miljöteknisk markundersökning för Skepparen 6 och 7 har gjorts av HiFab 2004-08-23 och i slutsatsen skrivs att ”den fakta som förekommit i markundersökningen påvisar ingen förorening. Dock kan inte uteslutas att föroreningar finns i området med tanke på den verksamhet som bedrivits. Undersökningen ger dock starka skäl att anta att sedda eventuella föroreningar är begränsade. Hur föroreningssituationen ser ut under de befintliga byggnaderna kan omöjligt avgöras innan rivning av dessa.”.

Om markföroreningar påträffas - t ex vid schaktning - skall tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken.

En miljöinventering för fyra byggnader inom Skepparen 6 och 7 har utförts av HiFab 2005-08-23. Det visar sig att det finns en del materialgrupper som klassas som ”farligt avfall” inom byggnaderna, t ex asbest, kemikalier, PCB mm. Eftersom byggnaderna ska rivas måste rivningslov sökas och samtidigt redovisas en rivningsplan där det framkommer hur det farliga avfallet ska omhändertas.

#### Trafiksäkerhet

Inga större trafiksäkerhetsproblem finns i området idag. En förbättring ske när gc-vägarna kommer att byggas ut inom planområdet.

**Miljö kvalitetsnormer**

Det finns inget som tyder på att miljö kvalitetsnormer eller gällande gränsvärden för luftmiljön kommer att överskridas på grund av den trafikökning som butiken alstrar..

**Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom VA-enhetens verksamhetsområde. Befintliga fastigheter inom planområdet är idag anslutning till det kommunala VA-nätet. Ny fastighet med handelsverksamhet inom nuvarande Skepparen 6 och 7 ansluts via ny servis till befintlig vatten-, spillvatten- och dagvattenledning i Sjömansgatan.

Dagvattnet från föreslagna parkering för Tullholmsgymnasiet inom planområdets södra del avleds via ny servis till befintlig dagvattenledning i Orrholmsgatan.

**Administrativa frågor****Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft.

**Handlingar**

Planen omfattar följande handlingar:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Plankarta med bestämmelser

**Medverkande tjänsteman**

Detaljplanen har handlagts på stadsbyggnadskontoret av Anita Kåwe.

Karlstad 2005-06-15, reviderad 2005-10-12

Anita Kåwe  
Planingenjör

# Genomförandebeskrivning

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Samråd under april-maj månad 2005.

Utställning efter beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott i juni 2005.

Antagande i byggnadsnämnden tidigast i september 2005.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsplaneringsförvaltningen	detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	upprätta erforderliga avtal med exploatören och med Skepparen 15, ansökan om fastighetsbildning, upprättande av anslutningspunkter VSD, ombyggnader inom allmän plats: gc-väg mm.
Miljö- och hälsoskyddskontoret	tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Karlstads Elnät AB	Uppförande av transformatorstation.
Exploatören LIDL Sverige KB	exploatering inom kvartersmark, hantering av markföroreningar, träffar överenskommelse med Teknik- och fastighetsförvaltningen angående skylt om utfartsförbud.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

För att genomföra planen måste fastighetsbildning ske.

### Servitut, ledningsrätter mm

Rätt för allmän gc-väg ska ges över handelsfastigheten och Skepparen 15.

Ledningsrätter skapas för de områden som reserveras för ledningsdragning.

Ledningsrätt skapas för VA och fjärrvärme över GC-väg.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader

Exploatören har tecknat planarbetsavtal med Byggnadsnämnden i nov. 2004.

Exploatören står för fastighetsbildningskostnader.

### Avgifter

Byggnadsnämndens avgifter tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Bygglovavgift tas ut när bygglov beviljats och avgift för bygganmälan tas ut efter att denna inlämnats.

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

## Tekniska frågor

### Markföreningar

Exploatören utför sanering av markföreningar som kan finnas inom fastigheten enligt tillsynsmyndighetens krav.

## Medverkande tjänstemän

Ann Bengtsson, teknik- och fastighetsförvaltningen  
Dag Johansson, stadsplaneringsförvaltningen  
Anita Kåwe, stadsplaneringsförvaltningen

Karlstad 2005-06-15, reviderad 2005-10-12

Anita Kåwe  
Planingenjör