



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Väse-Lund 1:139

inom Väse, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-80-P2016/03

Upprättad SBN: 2015-12-08
Antagen SBN: 2016-01-20 § 12
Laga kraft: 2016-02-15

Dnr SBN 2014-205 dpl 80

Detaljplan



Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess (som görs med *normalt planförfarande*) 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 för denna detaljplan hölls mellan 7 september och 30 september 2015.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnads- huset och biblioteket. Granskningstiden för denna detaljplan hölls mellan 16 november och 7 december 2015.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Denna detaljplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 20 januari 2015.

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

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Arbetsgrupp	4
Genomförandetid	5
Tidigare ställningstagande	5
Riksintressen	5
Kulturmiljöområde	5
Översiktsplan	5
Strategiska planen	5
Planarbetsprogram	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	6
Plandata	6
Markanvändning	7
Omgivande miljö och bebyggelse	8
Gator och trafik	9
Markförhållanden	11
Tekniska system	11
Störningar, hälsa och säkerhet	12
Folkhälsa	12
Genomförande	13
Ansvarsfördelning för genomförande	13
Fastighetsrättliga åtgärder	13
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	13
Konsekvenser av planförslaget	14
Miljökonsekvenser	14
Sociala konsekvenser	14
Ekonomiska konsekvenser	14

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- 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

Planens syfte

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändning från allmänt ändamål till användning avseende industri (ej störande), kontor och hantverk samt bostäder.

Huvuddrag

Det aktuella planområdet ligger i Väse samhälle, 25 km öster om Karlstads tätort och omfattar fastigheten Väse-Lund 1:139, f.d Väses brandstation. Enligt gällande stadsplan får fastigheten endast nyttjas för allmänt ändamål, men sedan Väses brandsation flyttade 2014 har byggnaden på fastigheten stått tom.

Planområdet har blivit aktuellt för planläggning genom ett inkommet önskemål från Karlstads teknik- och fastighetsnämnd. Önskemålet avser att ändra användningen i detaljplan från allmänt ändamål till annan lämplig användning, exempelvis industriverksamhet, inför en kommande försäljning av fastigheten.

Arbetsgrupp

Detaljplanen har upprättats av Emelie Öhrn, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljöförvaltningen och Karlstadsregionens räddningstjänstförbund.

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 fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Det aktuella planområdet ingår i ”Vänern med öar och strandområden” som är ett riksintresse för turism och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 1-2§. Riksintresset har ingen principiell betydelse för planområdet.

Översiktsplan

Karlstads kommun har en positiv inställning till bebyggande av landsbygdens tätortsområden. Enligt översiktsplanen bör utbyggnad i Väse första hand ske genom förtätning av tätortens nuvarande struktur, samt genom omvandling av tidigare verksamhetsmark.

Strategisk plan

Strategiska planen 2012-2014 anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostrategin och miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete.

Planförslaget bedöms vara förenligt med målen i den strategiska planen. Framförallt är det målen gällande arbete och sysselsättning, tillväxt samt god planberedskap för verksamhetsmark som är relevanta för detaljplanen.

Planarbetsprogram

Projektet finns med i planarbetsprogrammet, bland de näst högst prioriterade planerna.

Gällande detaljplan

Gällande plan för området är Stadsplan för Lund 1:25 m fl (1780K-802/1980). Planen anger markanvändning för allmänt ändamål (A) inom den del som omfattas av det aktuella planområdet.

Beslut om planläggning

Den 8 september 2014 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden, att pröva möjligheten att ändra markanvändningen för fastigheten Väse-Lund 1:139.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Det aktuella planområdet är beläget i Väse samhälle, cirka 2 mil öster om Karlstads tätort, och sammanfaller med fastigheten Väse-Lund 1:139. Fastigheten har sedan tidigt 1940-tal nyttjats som brandsstation, men stått tom från det att Väses räddningskår flyttade till nya lokaler år 2014. Karlstads kommun, har som ägare av fastigheten, begärt planändring för att möjliggöra en bredare användning inför en eventuellt kommande försäljning av fastigheten.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Det aktuella planområdet ligger i Väse samhälle, norr om järnvägen och väster om Storgatan. Området sammanfaller med fastigheten Väse-Lund 1:139 och är 1102 kvm stort.

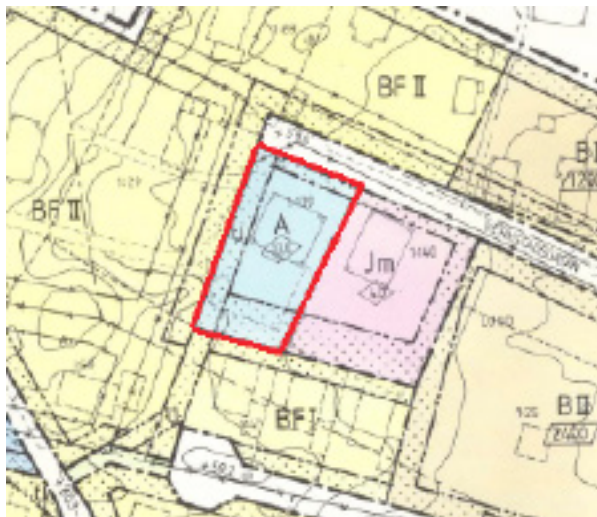
Fastigheten avser en markanvändning för allmänt ändamål (A) och är idag bebyggd med en vitmålad tegelbyggnad som tidigare används som brandsstation. Byggnaden är troligen uppförd på 1940-talet men renoverad allt eftersom.



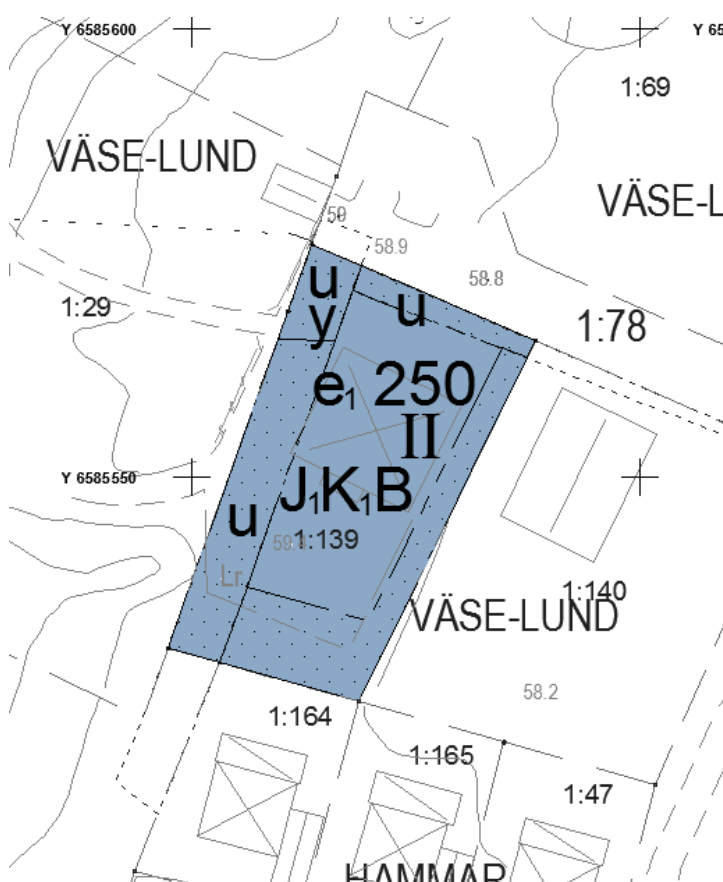
Ovan: Väse samhälle med aktuellt planområde (rödmarkerat)

Markanvändning

Markanvändningen är enligt gällande stadplan allmänt ändamål (A) inom det aktuella planområdet. Den högst tillåtna byggnadshöjden är 13 meter. Delar av området består av mark som inte får bebyggas (**prickmark**), samt reservation för ledningsrätt i väster (**u**).



Ovan t v: Gällande detaljplan för det aktuella området (markerat med rött). Ovan t h: Ortofoto över aktuellt planområde (markerat med rött)



Ovan: Aktuellt planförslag.

Planförslag

Markanvändningen ändras till en flexibel användning av fastigheten. Planförslaget tillåter industri (ej störande) (**J₁**), kontor/hantverk (**K**) och bostäder (**B**).

Planförslaget tillåter bebyggelse med en total byggnadsarea (BYA) på max 250 kvadratmeter (**e₁**), inom ett 557 kvadratmeter stort område. Högsta antalet våningar begränsas till två (**II**).

Byggnad får inte uppföras inom tre (3) meter från den östra fastighetsgränsen och inte inom nio (9) meter från den södra (**prickmark**).

Området i väster och norr ska hållas tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (**u**). En yta om 57 m² i nordvästra hörnet ska vara tillgänglig för in- och utfart för angränsande fastighet (**y**).

Omgivande miljö och bebyggelse

Det aktuella planområdet ligger i ett område med blandad småskalig bebyggelse som suggestivt byggts ut sedan 1930-talet. Planområdets närmaste byggnad ligger i öster och tillhör industriföretaget Smedby Transport. I söder ligger en mindre bostadsvilla med tillhörande uteplats som vetter mot norr och det aktuella planområdet.



Väster om planområdet, vid Verkstadsgatans slut, ligger en friliggande bostadsvilla i trä med mansardtak. Villan består av två huskroppar varav den norra delen, bestående av bland annat dubbelgarage, är tillbyggd 2006. Strax därintill, nordväst om planområdet, ligger ett suturänghus som också angränsar till Verkstadsgatans slut och den vändzon som idag inte är utbyggd enligt gällande detaljplan för området (se avsnittet *Gator och trafik*).

På det aktuella planområdet finns idag en ca 200 kvm (BYA) stor byggnad i två våningar som tidigare tillhört Räddningstjänsten Karlstadsregionen. Byggnaden är en vitmålad tegelbyggnad med sadeltak och har en byggnadshöjd på ca 6,5 meter. Tre garageportar och en ytterdörr är placerade på byggnadens norra fasad, mot Verkstadsgatan. Byggnadens alla fönster är utbytta med undantag från fyra originalfönster som fortfarande finns kvar på byggnadens västra fasad. Byggnaden är troligen uppförd på 1940-talet men har inget större bevarandevärde då byggnaden renoverats i omgångar sedan dess. I övrigt består större delen av planområdet av hårdgjort yta med undantag från en smal remsa naturmark i söder.



Ovan: Verkstadsgatan från öster

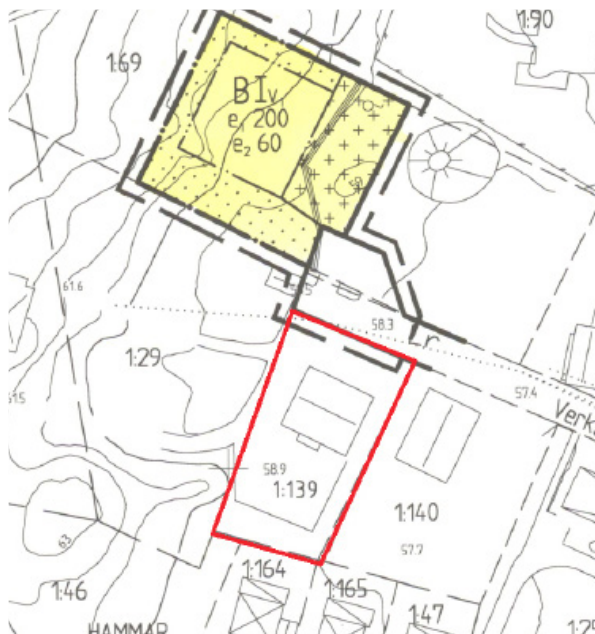
Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Området angränsar i norr till Verkstadsgatan. Det är en liten lokalgata med mycket låg andel trafik som huvudsakligen trafikeras av boende och besökare längs gatan. Transporter till och från intilliggande industrilokaler trafikerar också gatan men beräknas vara mycket låg.

Planområdet angränsar också till den vändzon som idag inte är utbyggd enligt gällande detaljplan för del av Väse-Lund (se bild nedan, t v). Istället nyttjas norra planområdet som vändzon.

Infarten till fastigheten Väse-Lund 1:29 ansluter direkt till planområdets västra del och saknar direkt koppling till allmän väg idag. Planområdets nordvästra hörn nyttjas därför idag för genomfart av boende och besökare till fastigheten Väse-Lund 1:29 (se bild nedan, t h). Något servitut finns inte. Fastigheten Väse-Lund 1:29 har koppling direkt till Verkstadsgatan där det idag står en äldre garagebyggnad.



Ovan t v: Detaljplan för del av Väse-Lund (antagen 1989-12-21) med rödmarkerat aktuellt detaljplanearbete.
T h: Aktuellt planområde med illustration av in- och utfartsväg för fastigheten Väse-Lund 1:29

Planförslag

Detaljplanen innebär att ett område om ca 57 m² i plankartans nordvästra hörn reserveras för möjligheten att bilda ett servitut för angränsande fastighet (Väse-Lund 1:29). Servitutets bredd följer delvis nuvarande ledningsrättsområde (ca 6 meter brett).

Kollektivtrafik

Verkstadsgatan, som angränsar till planområdet, trafikeras inte av någon kollektivtrafik men Väse samhälle har goda förbindelser till både Karlstads tätort och Kristinehamns kommun. Närmaste hållplats är Väse station, med ett gångavstånd på ca 500 meter i sydvästlig riktning från planområdet. Värmlandstrafik AB trafikerar stationen med både bussar och tåg, dag som natt. Busstrafiken (linje 501) har en turtäthet på 30 minuter (dagtid) samtidigt som länståg (linje 70) passerar Väse 14 ggr/dygn i både västlig och östlig riktning.

Planförslag

Detaljplanen medför inga förändringar från dagens läge.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar inte till några kommunala gång- eller cykelvägar i dagens läge. Däremot finns det idag en asfalterad gångväg, på privat kvartersmark, från Tvärgatan till planområdets södra del. En gångstig, sneddad över fastigheten norr om planområdet, indikerar på att planområdets västra delar nyttjas för gående som ska till och från skogsområdet som ligger beläget längre väster ut (se bild nedan).



Ovan: Illustration över möjlig gångpassage

Planförslag

Detaljplanen medför inga inpricipiella förändringar från dagsläget, då den möjliga gångpassagen ligger idag på privatägd kvartersmark utan rättighet för allmänt nyttjande.

Parkering

Inom planområdet finns idag gott om parkeringsmöjligheter. Den hårdgjorda ytan i södra delen av planområdet har tidigare nyttjats som parkering för räddningstjänstens personal och rymmer ca 6 personbilar. Planområdets norra del, uppfarten till byggnaden, kan också nyttjas för parkering, även för tyngre fordon. Någon gatuparkering på Verkstadsgatan finns inte att tillgå. Inte heller finns det någon iordningställd cykelparkering inom planområdet i dagsläget.

Inom området finns idag lokaler som möjliggör för bostäder, industri och/eller kontor på ca 400 kvm.

Enligt gällande parkeringsnorm (antagen av BN 2000-06-20) ska det för bostäder utanför Tingvallastaden anordnas 8-10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA bostadsyta, för industri 7 parkeringar per 1000 m² BTA och kontor/hantverk 13 parkeringar per 1000 m² BTA. Någon gällande cykelparkeringsnorm finns inte i dagsläget.

Gällande parkeringsnorm är i dagsläget över 10 år gammal och stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att se över denna. Ett förslag till ny parkeringsnorm har tagits fram med syfte att tillgodose utvecklingen inom transportsektorn och hållbart resande. I förslaget har man bland annat delat in Karlstads kommun i fyra (4) zoner där parkeringstalen regleras utefter markanvändning och olika boendeformer. Även en cykelparkeringsnorm ingår i förslaget.

Planförslag

Skulle nuvarande byggnad nyttjas uppfylls parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm redan idag med de parkeringsmöjligheter som finns inom området, oavsett användningsom-

råde. Parkeringsbehovet skulle även uppfyllas om tomten bebyggs till max av den tillåtna bruttoarean (BTA) enligt planförslaget.

Skulle fastigheten nyttjas för industri- och/eller kontorsverksamhet bör motorvärmare samt laddningsmöjligheter anordnas inom fastigheten. Cykelparkeringar bör också anordnas. I föreslagen parkeringsnorm anger markanvändning kontor ett behov om 5 cykelparkeringsplatser, varav hälften bör vara väderskyddade.

Markförhållanden

Planområdet består idag till största del av hårdgjord yta. I söder, samt öster mot grannfastighet, finns en smal remsa med naturmark.

Marken i anslutning till planområdet är beläget på marknivå i snitt på +59,4 (RH2000). De högsta nivåerna är belägna i områdets södra delar men tomten är relativt plan. Det bostadshus på den fastighet som angränsar till planområdets västra del, ligger på markhöjden +63 (RH2000). I öster, intill industritomten, är marknivån +58,2 (RH2000).

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens jordartskarta ligger största delen av fastigheten på sandig moränjord. I den sydvästra delen förekommer berg med tunt jordlager.

Tekniska system

Vatten och avloppsvatten

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA och fastigheten Väse-Lund 1:139 är idag ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet.

El och värme

Planområdet och fastigheten är ansluten till distributionsnät för el, som tillahandahålls av Fortum AB. Området är även anslutet till Väses lokala fjärrvärmesystem via Väse Värmlands Bioenergi AB.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger på +59 (RH2000) och därmed med god marginal över gränsen för översvämning.

Markföroreningar

En markundersökning har utförts inom planområdet. Undersökningen visar inte på några betydande föroreningar som påverkar planerad markanvändning. Skulle avvikande massor påträffas vid schaktning ska miljöförvaltningen underrättas omgående.

Radon

Förekomst av radon bör undersökas i samband med bygglov om byggnad för bostäder ska uppföras.

Trafiksäkerhet

Planområdet har idag ingen tydlig in- och utfart, då en tydlig gräns mellan allmän platsmark och fastighet saknas. Verkstadsgatan smälter ihop med fastighetens uppfart och nyttjas idag även som vändzon.

Planförslag

Planförslaget innebär inga förändringar från dagsläget. Däremot kan angränsande vändzon komma behöva byggas ut enligt gällande detaljplan.

Folkhälsa**Trygghet**

Den blandade bebyggelsen i området bedöms bidra till en trygg miljö. Skulle tomten nyttjas enligt planförslaget skulle tryggheten troligtvis öka ytterligare. Verksamhet avseende industri, kontor och/eller hantverk bidrar till att fler människor vistas i området dagtid, vilket ökar tryggheten dagtid. Skulle tomten nyttjas för bostäder skulle tryggheten öka framförallt kvälls- och nattetid.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnadskarta.
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning, servitut
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är tecknats mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen, båda Karlstads kommun, reglerande kostnader och ansvar rörande upprättande av detaljplan för Väse-Lund 1:139.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Det aktuella planförslaget säkerställer åtkomst till den ledning som idag belastar området. Planförslaget innebär dock en mindre reglering av ledningsrättens gräns.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Teknik- och fastighetsförvaltningen, Karlstads kommun, bekostar planavgiften.

Teknik- och fastighetsförvaltningens kostnader för framtagande av detaljplanen kommer att täckas i samband med försäljning av marken.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Trafik

Vid behov behöver vändzon byggas ut enligt gällande detaljplan för del av Väse-Lund (1999). Teknik- och fastighetsförvaltningen står som ansvarig.

Infarten till fastigheten Väse-Lund 1:29 kan via servitutbildning ligga kvar på nuvarande plats. Fastighetsägaren ansvarar själv för ansökan om servitutbildning.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i april 2015. 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.

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

Miljökonsekvenser

Planförslaget beräknas inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Inga större sociala konsekvenser uppkommer till följd av planförslaget. Ändrad markanvändning möjliggör en bredare användning av fastigheten vilket är gynnsamt för Väse tätorts tillväxt. Skulle tomten nyttjas enligt planförslaget skulle det också vara gynnsamt för tryggheten i området. Industri, kontor och/eller hantverk bidrar till att fler människor vistas i området dagtid, vilket ökar tryggheten dagtid. Skulle tomten nyttjas för bostäder skulle tryggheten öka framförallt kvälls- och nattetid.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kan ses som samhällsekonomiskt gynnsamt då plan möjliggör för fler arbetstillfällen i Väse tätort.