



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
**Utvidgning av industrimark
(rötningsanläggning) inom Heden**
Karlstads kommun, Värmlands län



**Antagen av stadsbyggnadsnämnden
2014-02-19, § 11
Vunnit laga kraft 2014-03-24**

Stadsbyggnadsförvaltningen

Arkiv nr 1780K-16-P2014/06

Dnr SBN 2009-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Geografiskt läge och areal	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförslag	3
Markanvändning	4
Bebyggelse	4
Grönytor	4
Gator och trafik	4
Gång- och cykeltrafik	5
Teknisk försörjning	5
Störningar, hälsa och säkerhet	5
Strandskydd	6
Konsekvenser av planförslaget	7
Sociala konsekvenser	7
Ekonomiska konsekvenser	7
Om anläggningen inte byggs	7
Förutsättningar för planens genomförande	8
Bakgrund	8
Plandata	8
Bebyggelse	9
Gator och trafik	9
Mark och växtlighet	9
Teknisk försörjning	10
Riksintressen	10
Strandskydd	11
Fornlämningar	11
Störningar, hälsa och säkerhet	11
Tidigare ställningstaganden	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
Inledning	12
Organisatoriska frågor	12
Genomförandetid	12
Ansvarsfördelning för genomförande	12
Avtal	12
Fastighetsrättsliga åtgärder	12
Fastighetsbildning	12
Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut	12
Ekonomiska frågor	13
Kostnader	13
Avgifter	13
Tekniska frågor	13
Tillstånd	13
Markföroreningar	13
Gc-väg	13
Medverkande tjänstemän	13

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:

- Inledningsdelen – beskriver bland annat syftet med planen.
- Planens innehåll – beskriver planens innebörd. De planbestämmelser som förts in på plankartan står med fet stil inom parantes.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.
- Förutsättningar för planens genomförande – innehåller bland annat en beskrivning av nuläget.

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger på ca 8 km bilavstånd från Karlstad centrum, mellan Örs-
holmen och Vålsviken och omfattar ca 15 hektar mark.



Översiktsbild – planområdets placering

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa mer byggbar industrimark inom Heden för att möjliggöra etablering av en rötningsanläggning för organiskt avfall. Om ingen rötningsanläggning byggs kommer plats att behövas för att anordna en effektiv verksamhet för omlastning av organiskt avfall som ska transporteras vidare. Detta kan då anordnas på den nytillkomna industrimarken.

Planförslag

Större delen av marken inom planområdet är planlagd som naturmark eller grönområde. I väster finns ett reservat för kraftledning. Detta område minskas så att det

överensstämmer med kraftledningens sträckning och behov av skyddsavstånd intill denna. Kraftledningsområdet ingår inte i planen.

Markanvändning

Området planläggs för industriändamål (**J**). Närheten till kraftledningen inom planområdet gör att en del av industrimarken begränsas till sin användning och inte får innehålla en stadigvarande arbetsplats, t ex kontor (**J₁**). En nätstation behöver anläggas inom området. Lämpligt läge för detta bestäms i samband med exploateringen. Stationen får inrymmas inom ändamålet industri.

I sydvästra delen, längs Hedvägen och norrut mot Kroppkärrsbäcken ska en gång- och cykelväg (**GC-VÄG**) anordnas som ersättning för Frödingledens nuvarande sträckning norr om återvinningscentralen. Även längs Kroppkärrsbäcken ska en gång- och cykelväg anordnas, som kopplar ihop befintlig gc-väg längs Hedvägen med Frödingleden vid bron över Kroppkärrsbäcken. En del av gc-vägen ligger utanför planområdet.

Marken närmast bäcken planläggs som naturmark (**NATUR**).

Bebyggelse

Utvidgning av industrimark sker norrut, norr om nuvarande återvinningscentral. Industrimarken utökas med sammanlagt ca 11 ha.

Inom kvartersmarken planeras att bygga en rötningsanläggning. Rötningsanläggningen kommer att bestå av flera byggnader med relativt stora volymer och varierande byggnadshöjder upp till 20 meter. Byggbar yta inom kvartersmark för industriändamål är ca 7000 m² med en högsta byggnadshöjd på 20 meter (.

Grönytor

Utvidgningen av industrimark sker inom naturmark norr om den befintliga återvinningscentralen. Den naturmark som kommer att tas i anspråk för rötningsanläggningen består av björk- och granskog och omfattar inte några större naturvärden.

Marken kommer helt eller delvis att behöva fyllas upp ca en meter för att klara risk för översvämning. För att skapa en bra övergång mellan industri- och naturmark ska slänten inte vara brantare än 1:3. Slänten ska ligga inom industrimarken och vara planterad (**n₁**).

Inom kvartersmark, närmast naturmarken i norr och öster lämnas utrymme för att anlägga ett svackdike för fördröjning av dagvatten (**dagvatten**). Därifrån leds vatten via dike eller ledning till Kroppkärrsbäcken.

Mot Kroppkärrsbäcken kvarstår en zon med naturmark med ca 20 meters bredd mellan bäcken och industrimarken. I denna zon förläggs också en gång- och cykelväg genom uppgradering av det befintliga promenadstråket.

Gator och trafik

Områdets tillfart anordnas från Hedvägen i sydvästra hörnet av planområdet. Tillfart kan också komma att anordnas i sydost via återvinningscentralens område.

Antalet fordon som trafikerar Hedvägen bedöms öka mycket marginellt (ca 5 tunga fordon per dygn). I övrigt är det samma bilar som idag transporterar både ”vanligt” avfall för förbränning och matavfall för rötning som får en ny lämningsplats för den senare fraktionen.

Diagonalt genom området löper ett stråk som inte får bebyggas. Detta är ett reserverat för ett eventuellt kommande industrispår¹ till Hedenverket. Det är dock mycket osäkert om ett sådant kommer att byggas, och det finns flera alternativa dragningar av ett sådant spår.

¹ Översiktlig studie av möjlig spåranslutning till kraftvärmeverk, Sweco Infrastructure AB Karlstad, 2009-08-24

Gång- och cykeltrafik

En del av Frödingleden tas i anspråk för utvidgning av industrimarken. Leden är viktig för det rörliga friluftslivet och som cykelstråk till Alster. Vid exploateringen ska cykelvägen dras om utanför industriområdet. En ny gc-väg placeras längs kraftledningen och det befintliga stråket längs Kroppkärrsbäcken graderas upp både inom och utanför planområdet.

Teknisk försörjning

VSD

Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Fastigheten bör erhålla egen VA anslutning för dricksvatten och spillvatten via förbindelsepunkt vid fastighetens västra fasthetsgräns och anslutning till allmänna VA-ledningar vid nordvästra hörnet av Skrapan 1.

Dagvatten från området leds till Kroppkärrsbäcken. Eftersom stor del av planområdet kommer att bestå av hårdgjorda ytor (kör- och upplagsytor samt tak) kommer dagvattenavrinningen från området att ske mycket snabbare än idag. För att skydda Välsvikstjärnets funktion som filter måste dagvattnet från planområdet fördröjas så att inte flödet i Kroppkärrsbäcken förändras alltför mycket. Krav på fördröjning av dagvatten finns som en generell bestämmelse i planen, och kan lösas i form av ett svackdike i prickmarkszonen (**dagvatten**) mot naturmarken, med utlopp via dike eller ledning till bäcken.

Ledningar

Fjärrvärmeledningar till Välsviken och Kronoparken ligger intill den befintliga gc-vägen i planområdets södra del. Dessa säkerställs i planen (u). Befintliga lakvattenledningar från den gamla soptippen ligger utanför planområdet inom återvinningscentralens område.

Längs planområdets västra gräns löper en 130 kV kraftledning som försörjer en del av Karlstad med kraft. Denna är säkerställd i gällande detaljplan med ett område E1 för högspänningsledning. Någon ledningsrätt har inte skapats för ledningen. Ledningsområdet är väl tilltaget. En del av det tas nu i anspråk för gång- och cykelväg samt för industrimark. Resterande 3 meter motsvarar bredden på ledningsrättsområdet där samma ledning passerar industriområdet i Välsviken. En bebyggelsefri zon (prickmark och gc-väg samt kvarvarande del av ledningsområdet i gällande detaljplan) om som minst 14 meter finns närmast kraftledningen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

De nya anläggningarna inom industrimarken ska utformas så att dessa klarar höga vattennivåer i Vätern. Funktionen bedöms inte vara sådan samhällsviktig verksamhet som ska klara högsta dimensionerande nivå i Vätern, varför översvämningsskyddet ska dimensioneras för en högsta vattennivå i Vätern på 46,87 meter (RH2000)². Uppfyllnad av hela eller delar av området för att förhindra översvämning är vattenverksamhet enligt Miljöbalken och kräver tillstånd.

Säkerhet

En rötgasanläggning omfattas om lagen om brandfarliga och explosiva varor genom att det i anläggningen produceras brandfarliga gaser. Hanteringen är tillståndspliktig och tillståndet söks hos kommunens byggnadsnämnd. Till ansökan ska bifogas ett flertal uppgifter, bl a ska en riskutredning som visar hur anläggningen möter lagstiftningens olika krav på säkerhet och en miljökonsekvensbeskrivning.

² Väterns 200-årsnivå med tillägg för klimatförändring och vindpåverkan (se länsstyrelserna i Värmland och Västra Götaland, Stigande vatten)

I detaljplaneskedet är det främst av intresse att tillräckligt skyddsavstånd mellan rötgasanläggningen och omkringliggande verksamhet är tillgodosedda. Generellt tillämpbara avstånd framgår i föreskrifter om brandfarlig gas, SÄIFS 2005, och är för denna anläggning 30 meter. Denna fråga bevakas inom ramen för tillståndsproussen för rötgasanläggningen. Eftersom detaljplanen även kan användas för annan industriverksamhet, om rötgasanläggningen inte skulle komma till stånd, är den byggnadsfria zonen mindre än 30 meter.

Med anledning av förekomsten av metangas i grundvatten och porluft samt något förhöjda halter av vissa andra ämnen har en upplysning införts på plankartan att schaktning ska föregås av anmälan till tillsynsmyndigheten.

Strandskydd

Strandskyddet bör upphävas inom kvartersmark. Skäl för upphävande är att tillgodosett ett mycket angeläget allmänt intresse (MB 7 kap 18c § p6). Därtill handlar det om utvidgning av en pågående verksamhet som inte kan genomföras utanför området (MB 7 kap 18c § p4). Även omlastning för vidaretransport är att betrakta som utvidgning av pågående verksamhet.

En rötningsanläggning på nära håll för att förädla Karlstadsbornas matavfall är ett angeläget allmänt intresse. Genom att anläggningen finns inom staden minskas transportarbetet i förhållande till dagens förhållanden när avfallet transporteras till en extern biogasanläggning.

Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till Hedenanläggningen med avfallsförbränning hålls också transportarbetet nere, då sopbilarna redan kör dit för att lämna avfall som ska brännas. Ett annat läge i staden skulle öka transportarbetet. Därtill kan man åstadkomma också annan samordning och effektivisering vad gäller nyttjande av resurser, personal mm.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i mars 2010. Efter att nytt läge för anläggningen, och därmed ändrad avgränsning av planområdet gjorts, har behovsbedömningen reviderats 2013. Slutsatsen är att ett genomförande av planen inte bedöms medföra risk för betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18 § PBL behöver därför inte göras.

Området planläggs för att skapa mer industrimark. Eftersom avsikten är att kunna etablera en rötningsanläggning inom industriområdet har ändå en översiktlig MKB gjorts för att klargöra att det är möjligt att lokalisera en sådan anläggning till området. De frågor som behandlas i den översiktliga MKB:n är påverkan på natur, strandskydd, översvämningsskydd, dagvattenhantering och utsläpp till luft och vatten.

Sociala konsekvenser

Planändringen påverkar Frödingledens sträckning. Leden är viktig för det rörliga friluftslivet, ur naturupplevelsesynpunkt och som cykelstråk till Alster. Sträckningen blir något längre i och med omdragningen, då den kommer att dras runt anläggningen. Ändringen bedöms dock vara av ringa betydelse då den inte kommer att inskränka på naturupplevelsen och bara påverka en del av cykelstråket. I övrigt bedöms planändringen inte att medföra några sociala konsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser

Förutom byggande av själva anläggningen uppstår kostnader för omdragning och upprustning av gång- och cykelvägen.

Det är en ekonomisk fördel att samlokalisera anläggningen med befintlig verksamhet. Närhet till energianläggning gör att miljövänlig energi finns tillgänglig. Avfallsförbränningsanläggningen gör att båda insamlade fraktioner kan lämnas på samma plats.

Anläggningen öppnar därtill möjlighet för andra kommuner att behandla sitt avfall i regionen.

Om anläggningen inte byggs

Om anläggningen inte byggs behöver en permanent omlastningsstation med tak byggas. I anläggningen omlastas då matavfallet från sopbilar till flak för vidare transport till extern rötningsanläggning.

Förutsättningar för planens genomförande

Bakgrund

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger inom Heden, mellan Örsholmen och Välsviken. Planområdet omfattar ca 15 hektar mark och avgränsas i norr av Kroppkärrsbäcken och i väster av Hedvägen. I söder ansluter det till befintligt industriområde.



Planområdet och angränsande områden

Heden dominerades tidigare av en stor avfallstipp för vilken koncessionen upphörde 1984-03-31. Idag finns där ett fragmenterat industriområde omgivet av natur kring älvgrenarna och Vänern. Här finns bl a Hedens kraftvärmeverk och en bilskrotsanläggning. Vid Kaplansälven finns en båthamn med uppläggningsplats för båtar i anslutning till orörd naturmark, som är en del av naturreservatet Kaplansholmen.

Örsholmen i väster är ett stort industriområde med varierande bebyggelse med både stora lagerlokaler och mindre kontorshus.

Välsviken norr om planområdet är till stor del obebyggt och skogbevuxet. Bebyggda delar av Välsviken utgörs av industri- och handelsverksamheter. Ett planprogram för Välsvikens centrala del har tagits fram, som underlag för kommande planläggning för bl a ytterligare industrimark.

Markägande

Planområdet omfattar en liten del av fastigheten Skrapan 11, samt delar av Välsviken 2:1 och Välsviken 3:1. Fastigheten Skrapan 11 ägs av Karlstads Energi AB och fastigheterna Välsviken 2:1 och Välsviken 3:1 ägs av Karlstads kommun.

Tidigare markanvändning

Tidigare markanvändning inom området är huvudsakligen naturmark.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Utanför planområdet finns anläggningar för avfallsförbränning och kraftvärmeverk. Dessa består av byggnader i form av pannhus, turbinhus, skorsten, avfallsbunker etc. Byggnaderna har stora volymer, skorstenen är ungefär 115 meter hög och de övriga byggnaderna är mellan 25 och 50 meter höga.

Väster om avfallsförbränningen och kraftvärmeverket finns en bilskrotsanläggning och en båthamn med uppläggningsplats för fritidsbåtar. Här finns ett flertal båthus- och lagerhusbyggnader.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Trafikanslutning till området med bil/lastbil sker via Hedvägen. Hedvägen är en bred lokalgata som i väster ansluter till Örsholmsleden och i öster till Välsviksleden. Både Välsviksleden och Örsholmsleden är rekommenderade vägar för transport av farligt gods. Välsviksleden trafikeras av 4800 fordon/åmd³ och Örsholmsleden av 14600 fordon/åmd. Någon uppgift om trafikmängd på Hedvägen finns inte, men vägen är förhållandevis lågtrafikerad med potential att klara av mer trafik. Boende på Sjöstad upplever dock trafiken på Hedvägen som störande. Tunga fordon (allt från långtradare med flis, sopbilar, lastbilar från olika återvinningscentraler) till och från värmeverket är hänvisade att ta sig till Hedenanläggningen via Välsviksleden.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar till området finns både längs Hedvägen och längs Välsviksleden från både Kronoparken och Örsholmen.

I södra delen av planområdet finns en cykelväg med relativt dålig standard som är en del av en kommunikationsled till Alster. Den utgör också en del av Frödingleden. En gång- och cykelväg av motsvarande standard löper längs Kroppkärrsbäck- en.

Kollektivtrafik

Karlstadsbuss linje 8 har sin närmaste hållplats i Sjöstad, ca 2 km från Heden. Tillgängligheten med kollektivtrafik för dem som arbetar inom Heden, är därför inte särskilt god.

Mark och växtlighet

Naturförhållanden

Marken norr om befintliga industrimarken (återvinningscentralen) omfattar inga större naturvärden. Nordöst och öst om befintliga industrimarken, finns däremot ett större sammanhängande lövsumpskogsområde som domineras av medelålders björkar samt salixbuskar med inslag av klibbal, gråal, sälg och hägg. Död ved förekommer i området, dock främst som klen död ved. Omkring Kroppkärrsbäckens utlopp växer sumpkärrvegetation och där har klockljung en östlig utpost. Direkt anslutande till planområdet finns äldre lövskog med inslag av mycket död ved, bohål

³ Fordon per dygn i genomsnitt

för fåglar samt insektshål som utgör ett näringsområde för bland annat vitryggig hackspett. I detta område finns rikligt med gran, björk och klibbal. Naturen sydöst om planområdet utgör en skyddsbarriär för Välsvikstjärnet. Tjärnet har en stor andel vass som fungerar som ett viktigt filter för upptag av näringsämnen från land. Ett flertal sorters fåglar häckar i den täta vassen. För att inte ändra områdets karaktär är det viktigt att området förblir intakt. Sammanfattningsvis har skogen runt omkring Välsvikstjärnet höga samlade värden, är lättillgängligt och ett viktigt område för friluftslivet eftersom Frödingleden går där.

Det är viktigt att lövsumpskogsområdet förblir intakt, då det fungerar som en skyddsbarriär mot Välsvikstjärnet. Välsvikstjärnet är en Vänervik som håller på att avsnöras från Vänern. Tjärnet har stor vassandel som fungerar som ett viktigt filter för upptag av växtnäringsämnen som kommer från land. Knutna till vassområdet är också flera sorters fåglar, som t ex rördrom och kärrhök som häckar i den täta vassen. Om föroreningar hamnar i Välsvikstjärnet kan ekosystemet slås ut. För att inte ändra områdets karaktär är det viktigt att närmiljön förblir intakt. Det vill säga att lövsumpskogen inte blir påverkad av markförändringarna i området.

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska undersökningar har gjorts av K-Konsult 1977 och 1981. Ytterligare undersökningar har gjorts av VIAK 1983. Hela området av fastigheten Skrapan 11 består av sand och siltig sand som varierar mellan 2 och 19 meter djup. Under sanden finns lera som vilar på morän. Risk för sättningar finns när marken belastas.

En ny geoteknisk undersökning har gjorts i samband med detta planarbete. Den visar att marken består av sand och silt ovanpå ett lager lera, med ett totalt djup till fast berg e d varierar mellan 5 och 12 meter. Stabiliteten i marken är tillfredsställande för att kunna fylla upp området till höjd som klarar risken för översvämning utan att behöva ändra gångvägen längs bäcken eller vidta några andra åtgärder.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning har gjorts inom området. Denna visar att det finns förhöjda halter av metangas främst i västra delen av området – både i porluft och i grundvatten. Några andra föroreningar i halter som är värda att beakta har inte påträffats. Uppmätta halter av krom, vanadin, barium och kvicksilver överstiger dock C-krit för ytvatten.

Teknisk försörjning

Inom det aktuella planområdet finns fjärrvärmeledningar längs nuvarande gång- och cykelväg i planområdets södra del.

Lakvattenledningar tillhörande den gamla deponin på Heden finns inom Skrapan 11, i nära anslutning till planområdet. Dessa har tidigare används för uppsamling och pumpning av lakvatten till Sjöstads avloppsreningsverk för behandling. Vid mitten av 90-talet upphörde pumpningen till reningsverket. Ledningarna har inte använts sen dess. Det kan dock inte uteslutas att ledningarna på grund av ändrade förhållanden kan komma erfordras i framtiden, dessa bör därför finnas kvar i sin funktion.

Längs planområdets västra gräns löper en 130 kV kraftledning som försörjer delar av Karlstad.

Riksintressen

Riksintresseområdet "Vänern med öar och strandområden" enligt MB 4 kap 1-2§ berörs av planen. Värden för turism och friluftsliv kopplade till Vänernstranden är begränsade inom planområdet. Bestämmelserna om riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken utgör därför inget hinder för exploateringen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd då det till stor del ligger inom 100 meter från Kroppkärrsbäcken.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förbränningsverksamheten på Heden genererar buller, dock inte i den omfattningen att det men hänsyn till verksamhetens art anses vara störande.

Säkerhet

Räddningstjänsten når Hedenområdet vid Hedvägen och Välsviksleden.

Farligt gods

Både Välsviksleden och järnvägen norr om planområdet utgör transportleder för farligt gods. På Välsviksleden förekommande farligt gods är framförallt bensen, olja och likande produkter till och från oljehamnen. Välsviksleden har relativt stor andel tung trafik, eftersom den i första hand utgör tillfart till Karlstads östra industriområde.

Luftkvalitet

Anläggningen på Heden bidrar till utsläpp av tungmetaller, försurande ämnen, damning samt lukt från avfallshantering och slamupplag, och därmed påverkas luftkvaliteten. I utredningen gjord för anläggningen 1984 har man dock konstaterat att värdena på olika utsläppsämnen är betydligt lägre än vad svenska riktlinjer anger som acceptabelt för verksamheten. Senare mätningar visar på samma förhållanden.

Översvämning

Planområdet är låglänt och riskerar att översvämmas vid mycket höga vattennivåer i Vänern. Nivåer vid 200-årsflöde i Klarälven påverkar dock inte området.

Tidigare ställningstaganden

Beslut om planläggning

Den 11 december 2008 gav Kommunfullmäktige i uppdrag till Stadsbyggnadsnämnden att initiera detaljplanarbete för etablering av en rötningsanläggning på Heden.

Strategiska planen

Enligt kommunens strategiska plan 2012-2014 ska en successiv övergång ske till biogasdrivna eller biodieseldrivna arbetsfordon i kommunal verksamhet.

Klimatpåverkan från energi- och transportsektorn i kommunen ska minska med 25 % mellan 2008 och 2020.

Gällande detaljplaner

Planen berör två gällande detaljplaner, huvudsakligen detaljplan för del av Välsviksleden, arkivnr P92/13 och till en liten del stadsplan för kv Borsten mm, arkivnr 38/1985. I stort sett hela planområdet är utlagt som naturmark i de båda planerna. En liten del i väster är område för högspänningsledning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) 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).

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsreglering, bildning av ledningsrätt och servitut
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta exploateringsavtal med exploatören, markförsäljning
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening Tillstånd enligt miljöbalken
Exploatören	Exploatering inom kvartersmark, utredningar, ombyggnad av Frödingleden

Avtal

Exploateringsavtal skall skrivas mellan kommunen och exploatören som reglerar ombyggnaden av Frödingleden, vars sträckning påverkas av exploateringen i enlighet med plankartan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planområdet berör en del av fastigheten Skrapan 11 som ägs av Karlstads Energi AB samt delar av fastigheterna Vålsviken 2:1 och Vålsviken 3:1 som ägs av Karlstads kommun. En separat fastighet ska bildas för rötningsanläggningen.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Ledningsrätt bör bildas för fjärrvärmeledningar genom området.

Om tillfartsväg ska anordnas via återvinningscentralens område bör servitut för detta bildas.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för ombyggnad av gång- och cykelvägen betalas av exploatören.

Kostnader för åtgärder som kan uppstå till följd av förekomsten av markföroreningar inom planområdet regleras i exploateringsavtalet.

Avgifter

Planavgift ska inte tas ut för byggande enligt planen.

Avgift för bygglov tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Tillstånd

Eventuell rening av dagvatten är anmälningspliktig till miljönämnden.

Markföroreningar

Innan planen antas ska en undersökning beträffande markföroreningar inom planområdet göras.

Gc-väg

Exploatering i enlighet med plankartan ställer krav på exploatören att dra om Frödingleden. Anläggandet av gång- och cykelvägen och dess sträckning regleras genom exploateringsavtal.

Medverkande tjänstemän

Anastasia Mileoranskaya
Kerstin Berg