



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Molkom stationshus
inom Molkom 1:153, Karlstads kommun, Värmlands län



Akrivnr. 1780K-95-P2014/13

Upprättad 2014-06-03
Antagande SBN 2014-06-18 §18
Laga kraft 2014-07-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte	3
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	4
Medverkade tjänstemän	4
Riksintressen	5
Kulturmiljöområde	5
Naturvårdsprogram	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
Stadsbild	7
Kulturrehistoriskt intressant miljö	7
Bebyggelse	7
Gator och trafik	7
Tekniska system	8
Störningar, hälsa och säkerhet	8
Genomförande	10
Ansvarsfördelning för genomförande	10
Fastighetsrättsliga åtgärder	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor	10
Konsekvenser av planförslaget	11
Miljökonsekvenser	11
Sociala konsekvenser	11
Ekonomiska konsekvenser	11

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall redovisa planens syfte samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan det är plankartan som är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen för Molkoms stationshus 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 parentes).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

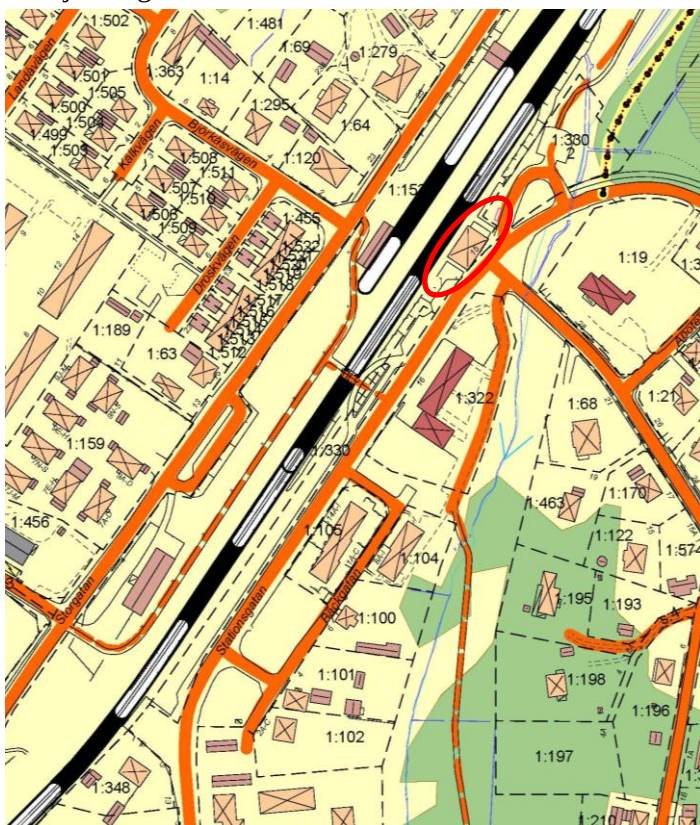
Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning, genomförandebeskrivning

Planens syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att pröva möjligheten att ändra dagens användning från järnvägsområde till centrumändamål.



Huvuddrag

Planområdet ligger inom fastigheten Molkom 1:153, på Stationsgatan 15, Molkom. Byggnaden har tidigare använts som stationshus, men står idag tom. Genom detaljplanearbetet prövas möjligheten att ändra användningen från järnvägsområde till centrumändamål. Tanken är att byggnaden ska rustas upp och återställas till ursprungligt utseende i samband med den ändrade användningen.

Detaljplanen bedöms sakna principiell betydelse och intresse för allmänheten. Detaljplanen kan därmed genomföras med enkelt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) 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).

Arbetsgrupp

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Natur- och parkenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Räddningstjänsten

Miljöförvaltningen

Medverkade tjänstemän

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsbyggnadsarkitekt Malin Björklund, Stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med stadsplanerare Karolina Norlin och stadsbyggnadsantikvarie Maria Görts och Terese Myrin.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom detaljplanen, men järnvägen som detaljplanen gränsar till är riksintresse för kommunikation.

Kulturmiljöområde

Området kring stationshuset och längs Mejerivägen är utpekat i Karlstads kommuns kulturhistoriska program från 1984. I området finns många äldre bostadshus i trä och stationshuset som påminner om Molkoms utveckling som stationssamhälle.

Naturvårdsprogram

Planområdet finns inte omnämnt i kommunens naturvårdsprogram.

Översiktsplan

Området vid Stationshuset omnämns inte i översiktsplanen.

Strategiska planen

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.

Av dessa målområden är det främst tillväxtmålet som detaljplanen främjar genom att möjliggöra etablering av verksamheter i kommunens ytterområden.

Planarbetsprogram

I Karlstad kommuns planarbetsprogram över planarbeten under 2013-2014 har detaljplanen Molkom stationshus fått första prioritet.

Gällande detaljplan

Området omfattas av detaljplan från 1986. Tillåten användning är järnvägstrafikändamål.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2012-11-01, § 2 att påbörja planläggning för att möjliggöra försäljning av Molkoms stationshus.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Planområdet har tidigare innan persontrafiken på järnvägen lades ner använts till stationshus. Efter nedläggningen av persontrafiken har det tidvis funnits andra verksamheter i lokalerna, men står sedan några år tillbaka tom. Trafikverket sökte under 2012 om rivningslov för byggnaden, men i samband med det trädde en köpare fram som avser använda byggnaden för bland annat kontor och handel. För att avstyckning och försäljning samt ändrad användning ska kunna ske behöver detaljplanen ändras då det inte har stöd i gällande detaljplan.

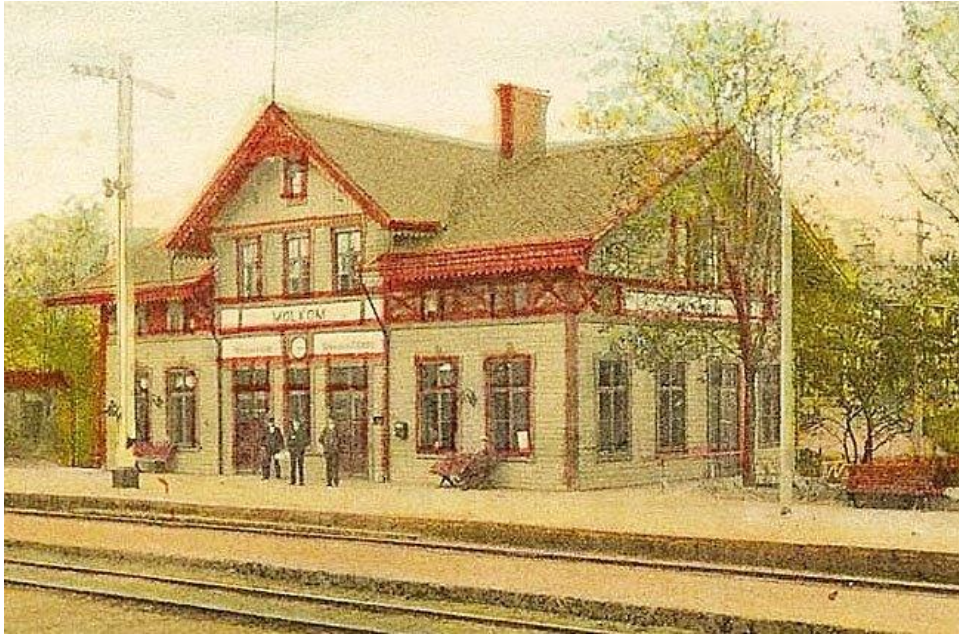
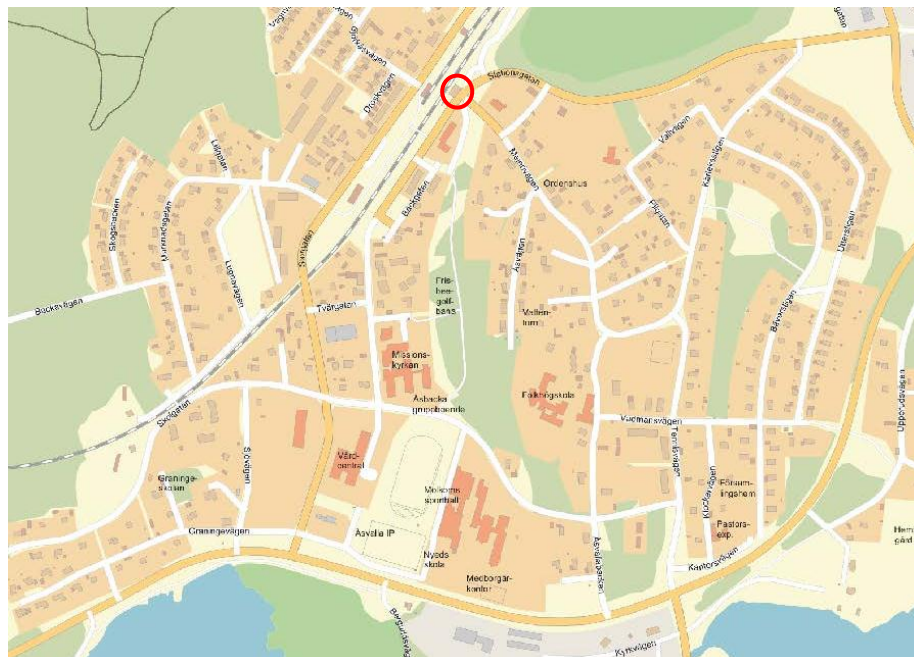


Foto: Nyeds hembygdsförening, www.wermlandsbilder.se

Plandata

Planområde och angränsande områden



Detaljplaneområdet markerat med röd cirkel.

Planområdet ligger strax norr om Molkom centrum, knappt 500 m från Konsum. Angränsande till planområdet i nordost ligger grönområdet Åsskogen.

Planområdet omfattar ca 600 kvm och marknivån ligger på ca +85,5 (RH2000).

Markanvändning

All mark inom planområdet ägs idag av statens trafikverk, men ska i och med fastighetsbildningen säljas.

Stationshuset står sedan några år tillbaka tomt.

Planförslag

I planförslaget förslås markanvändningen ändras till centrum (C), ej övernattning. Inom markanvändning centrum ingår bland annat butik, kontor och samlingslokal.

Stadsbild

Molkoms stadsbild består till största del av byggnader i två våningar, men med inslag av högre byggnader. Bostadsbeståndet domineras av friliggande villor, men det finns även en del radhus och kedjehus och ca 26 % av bostadsbeståndet består av lägenheter i Molkom.

Planförslag

Molkoms stadsbild kommer inte påverkas av detaljplanen då den endast berör en befintlig byggnad som inte kommer ändras mer än användningen.

Kulturhistoriskt intressant miljö

Järnvägsstationen är utpekad i kommunens kulturhistoriska program för sitt stora miljömässiga värde för samhället.

Bebyggelse

Stationsbyggnaden är på 1 ½ våning i trä med sockel utav natursten, har en gulmålad fasadspontpanel med vita detaljer. Taket är täckt med tegel, under taksprånget finns profilerade konsoler.

Molkoms stationsbyggnad har ett stort miljömässigt värde för samhället. Byggnaden har genom åren gått igenom flera förändringar och därmed har en del tidigare värden gått förlorade. Medan andra karaktärsdrag finns kvar så som sadeltaket och träpanelen.

Planförslag

Planområdet består av markanvändningen centrum (C). Marken kring den befintliga byggnaden prickmarkeras (::: :::) och därmed får inte byggnad uppföras. Byggnaden får likt den är idag max vara i 2 våningar (II). För att säkerställa att byggnadens viktiga karaktärsdrag bevaras får byggnaden även några varsamhetsbestämmelser. Byggnaden skall ha sadeltak med röda tegelpannor (k₁) och vara i träpanel (k₂).

Gator och trafik

Järnvägen

Norr om planområdet finns järnvägen Bergslagsbanan som ingår i riksintresse för kommunikationer. Det finns idag gunnebostaket på båda sidorna om järnvägen för att hindra folk från att passera.

Planförslag

Gunnebostaketet som finns kring järnvägen bör vara kvar för att även i fortsättningen hindra folk från att beträda spåren. Men då dessa staket finns utanför planområdet kan det inte regleras i detaljplanen.

Biltrafik och gatumiljö

Förbi planområdet går Stationsgatan, som förbinder planområdet med Molkom centrum och i förlängningen norrut med Borserud.

Parkering

Enligt Karlstad kommuns parkeringsnorm krävs det 7 st parkeringsplatser för Molkoms stationshus.

Planförslag

Ca 50 meter nordost om planområdet finns det idag en befintlig parkeringsplats med ca 12 st parkeringsplatser, som används väldigt lite. Parkeringsbehovet som uppstår genom detaljplanen för Molkom stationshus kan lösas genom att de får nyttja befintlig parkeringsplats. Ett avtal om nyttjanderätt av parkeringsplatsen ska skrivas mellan exploatören och markägaren till parkeringen (Karlstad kommun).

Utöver de vanliga parkeringsplatserna krävs en handikapparkeringsplats minst 25 meter från entrén. En handikapplats ska därmed anläggas inom detaljplaneområdet, parkeringsplatsen föreslås placeras norr om byggrätten.

Gång- och cykeltrafik

Från stationshuset utgår det flera gång- och cykelvägar dels en som förbinder västra och östra sidan av järnvägen med varandra och en som går i nord-sydlig riktning och förbinder Upperud med centrala delar av Molkom.

Karlstad kommun håller i dagsläget på att ta fram en cykelparkeringsnorm. Enligt parkeringsnormen ska det finnas 30 cykelparkeringar per 1000 BTA, varav hälften ska finnas under tak.

Planförslag

Den föreslagna parkeringsnormen för cykel innebär att planområdet ska totalt tillgodose 15 st parkeringsplatser för cyklar varav hälften under väderskydd.

Kollektivtrafik

Det finns tre busslinjer som går från Molkom, 300, 400 och 401, bussarna går bland annat till Karlstad, Hagfors, Filipstad och Kristinehamn. Närmsta busshållplats ligger ca 40 meter bort på Stationsgatan.

Tekniska system

Det finns idag indraget vatten och avlopp till stationshuset.

Fjärrvärme är inte framdraget till fastigheten, närmsta fjärrvärmeledning finns i Bäckgatan, sydväst om planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Farligt gods

Nordväst om stationshuset går Bergslagsbanan, avståndet från spårmittpunkt till byggnaden är ca 7 m. Idag passerar det 5 godståg per vardagsdygn, men i framtiden planeras en kapacitetsökning som innebär att banan kommer klara 15-20 godståg per dygn år 2018. Godstågen transporterar i första hand timmer, men även gasol transporteras på sträckan. Längs hela spårområdet finns ett nyligen uppsatt staket.

I samband med exploateringen vid Graningeskolan som ligger ca 700 m sydväst om stationshuset togs en riskanalys fram. Slutsatser från den kan ligga till grund för bedömningen av läget även vid stationshuset.

Samhällsriskerna beror på antal personer som vistas inom området samtidigt och om dessa är jämt fördelade eller samlade i klungor. I utredningen för Graningeskolan kom man fram till att samhällsriskerna var att betrakta som låga om antal personer inom området understiger 100 stycken.

Graningeskolan ligger längre bort ifrån järnvägsspåren, planområdet är större och fler människor kan vistas inom området jämfört med Molkoms stationshus, därav kan man inte applicera utredningen rakt av. I detaljplanen för Graningeskolan kom man fram till att boende eller övernattning i lokalerna inte kan tillåtas på grund av närheten till järnvägen, något som även gäller för Molkoms stationshus.

Spåren som passerar planområdet är raka, därav är risken för en olycka mycket liten. Närmsta korsningen är en gångpassage över spåret som ligger ca 80 meter söder om stationsbyggnaden.

Byggnadens storlek är begränsad, det finns inga möjligheter till tillbyggnader och övernattning tillåts inte i lokalerna. Risknivån bedöms därför vara i princip acceptabel för vakna personer inom planområdet.

Syftet med detaljplanen är att bevara stationsbyggnaden och ge den en ny användning. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att kontor och viss handel är den verksamheter som är minst känslig för den risk och påverkan som befintligt spår medför.

Planförslag

Planområdet får markanvändning centrumändamål där övernattning ej tillåts.

Trafikbuller

En trafikbullerberäkning har genomförts när det gäller tågtrafiken på Bergslagsbanan. Enligt beräkningen är dagens ekvivalentnivå på 68 dBA och maxnivån på 98 dBA. Man har även beräknat buller utifrån framtida prognoser på ökningen av godståg på spåret, vilket gav en ekvivalentnivå på 74 dBA och en maxnivå på 98 dBA.

Arbetsmiljöverket föreskriver en ekvivalentnivå för inomhusmiljön på 40 dBA för kontor.

Planförslag

Om lokalerna ska nyttjas till kontor ska arbetsmiljöverkets föreskrifter kring inomhusmiljön uppnås.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta och nybyggnadskarta.
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Skriva avtal kring parkeringsplatser med exploatören.
Exploatören, Peter Sörensen	Exploatering inom kvartersmark. Ansökan och bekostande av fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

En fastighetsbildning behöver genomföras då planområdet idag tillhör järnvägsområdet Molkom 1:153.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. VA-avgiften tas ut efter gällande taxa.

Tekniska frågor

VSD-ledningar

Det finns idag indraget vatten och avlopp till stationshuset.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar som finns inom deras fastighetsgränser inom planområdet enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Parkering

Exploatören ska visa på avtal att parkering kan lösas.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes under våren 2013. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hus-hållning 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: utreda bullersituationen och utreda parkeringsbehov.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö 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

Detaljplanen kan anses positiv ur miljösynpunkt då man nyttjar befintlig byggnad.

Sociala konsekvenser

Trygghetskänslan kring utemiljö vid stationshuset ökar troligtvis genom att byggnaden inte längre står tom. Genom detaljplanen möjliggörs arbetstillfällen i Molkom. Dessutom innebär det att en för orten i viss mån viktig byggnad kan bevaras och nyttjas trots att persontrafiken på järnvägen har lagts ner. Att detaljplanen tillåter centrumändamål innebär att en ny mötesplats kan tillskapas i Molkom.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen anses samhällsekonomiskt positiv då man kan nyttja befintliga ledningar.