



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Stävan 2

inom Gruvlyckan, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-36-P2015/09

Upprättad: 2015-03-18

Antagen av SBN: 2015-06-17 §15

Vunnit laga kraft: 2015-07-15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2012-106

Detaljplanprocessen - enkelt planförfarande



Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess (som görs med *enkelt 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.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet 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	6
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	6
Plandata	6
Markanvändning	7
Stadsbild	8
Kulturhistoriskt intressant bebyggelse	8
Gator och trafik	9
Grönytor och växtlighet	11
Geotekniska förhållanden	11
Tekniska system	11
Störningar, hälsa och säkerhet	12
Folkhälsa	13
Genomförande	14
Ansvarsfördelning för genomförande	14
Avtal	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Konsekvenser av planförslaget	15
Miljökonsekvenser	15
Sociala konsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	15

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 pröva möjligheten att komplettera befintlig markanvändning med kontor och handel.

Huvuddrag

Planområdet ligger väster om Karlstad centrum och omfattar fastigheten Stävan 2, f d Milkomejeri. Enligt gällande stadsplan får fastigheten nyttjas endast för industriändamål. I och med nedläggningen av mejeriverksamheten, har dock området nyttjats av diverse företag med varierande verksamheter. Planområdet har blivit aktuell för planläggning genom ett inkommet önskemål från fastighetsägarna Matmejeriet i Karlstad AB. Önskemålet avser att ändra markanvändningen i detaljplanen och förutom industri, möjliggöra även för kontors- och handelsverksamhet inom området.

Detaljplanen medger att fastigheten får användas för andra ändamål än industri, dessa är kontor och handel. En liten yta tillåts även för tekniska anläggningar.

Arbetsgrupp

Stadsbyggnadsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Räddningstjänsten

Miljöförvaltningen

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) 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

E18 som passerar strax norr om planområdet är riksintresse för kommunikation och rekommenderad väg för transport av farligt gods.

Planområdet ingår i ”Vänern med öar och strandområden” som är riksintresse för turism och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 1-2 §§.

Kulturmiljöområde

I kulturmiljöprogrammet för Karlstad är byggnaden för mejerianläggningen utpekad som en byggnad med ett visst värde. Byggnaden representerar den strukturomvandlingen inom mejeriverksamheten i Karlstadsområdet som ägde rum under det sena 1950-talet. Byggnaden ersatte inte bara det tidigare mejeriet i Klara utan innebar en centralisering av hela mejeriverksamheten bland annat pga hårdare hygieniska krav, rationaliseringssträvanden samt teknisk utveckling. Byggnadens värde ligger också i att den har en tidstypisk och sammanhållen industriarkitektur i gult tegel med uppglasade fasadpartier som både ger ljus i lokalerna men också exponerar delar av mejeriproduktionen för den förbipasserande trafiken på västra infarten till Karlstad.

Översiktsplan

En av Karlstads fyra stadsbyggnadsprinciper är att förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden. Att förtäta staden kan innebära en omvandling av befintliga byggnader eller påbyggnation på befintliga byggnader, parkeringsplatser, lucktomter och andra så kallade ”gråtor”.

Förtätning som inte sker på bekostnad av viktiga grönområden eller andra viktiga offentliga platser ses generellt som positivt och eftersträvarsvärd i översiktsplanen eftersom det drar nytta av befintlig infrastruktur och ökar underlaget för kollektivtrafiken.

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.

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 högst prioriterade.

Gällande detaljplan

Gällande stadsplan för planområdet är Spl 229/1963 med angiven markanvändning ”Industri-ändamål” inom den del som omfattas av det aktuella planarbetet.

Beslut om planläggning

Den 29 augusti 2012 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden, att pröva möjligheten att ändra markanvändningen för fastigheten Stävan 2.

Förutsättningar och planförslag

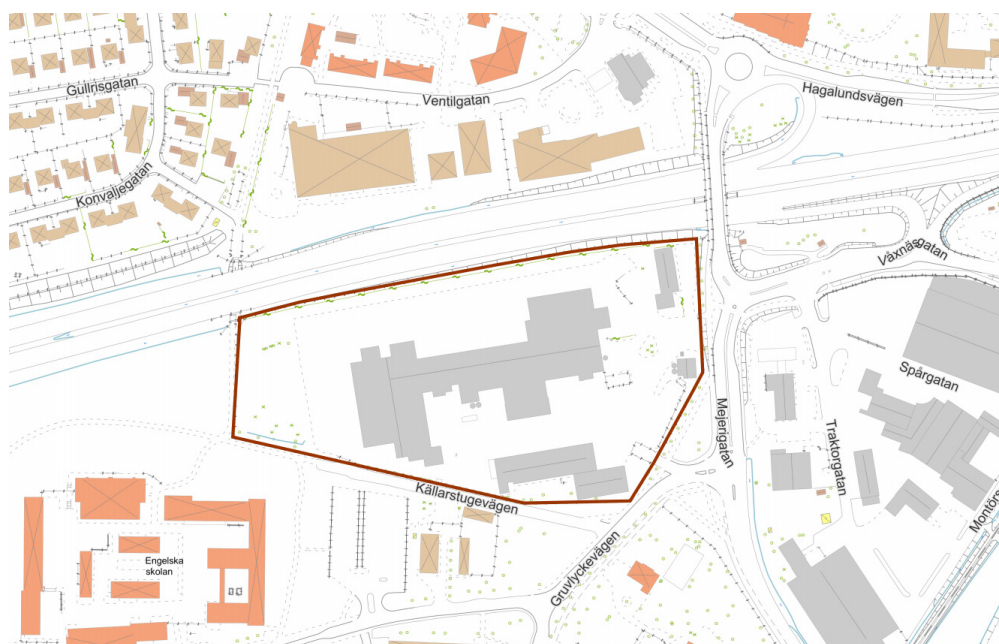
Bakgrund

Hela fastigheten har varit mejeri från slutet av 1950-talet fram till 2011 då Milko avvecklade sin verksamhet i Karlstad. Inom området finns det idag ca 30-tal olika företag med varierande verksamheter bl a Grön Ko, Bra Mat Hemma, Mejeritransporter AB, Konsum Värmland, NIFA och NEWSEC AB. Behovet för de företag som finns där idag varierar. Vissa företag är exempelvis i behov av att kunna sälja sina produkter på plats. Matmejeriet i Karlstad AB, som äger fastigheten, har kommit in med en begäran om planbesked med önskan att ändra detaljplanen så att både industri, handel och kontor tillåts inom området.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är beläget söder om E18 i nordöstra delen av Gruvlyckan vid Våxnäsmotet, cirka 2,5 km västerut från Stora Torget. Planområdet omfattar fastigheten Stävan 2 och är ca 41 hektar. Fastigheten omges av E18, Våxnäsmotet, en bensinstation, en fritidsgård, kommunens arbetsstation, Engelska skolan och en gc-väg.



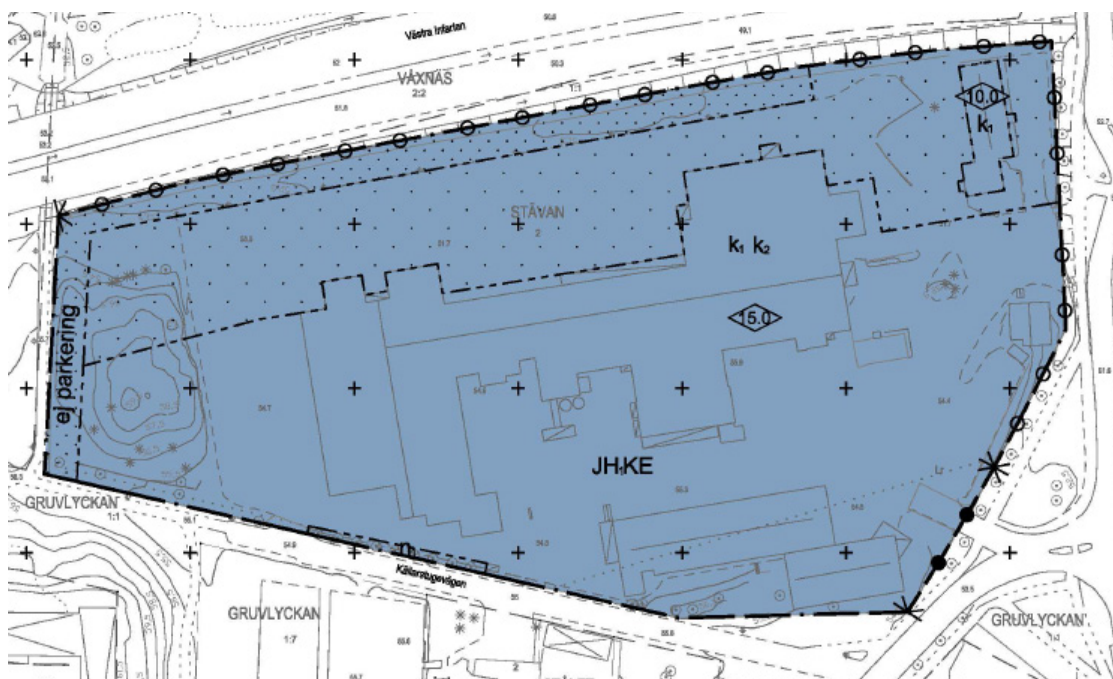
Markanvändning

Markanvändningen som gäller idag inom området är industri. Enligt den ursprungliga stadsplanen får bostäder anordnas i viss utsträckning inom område avsett för industriändamål.

Planförslag

Markanvändningen industriändamål (**J**) ändras så att bostäder inte tillåts inom området. Användningen kompletteras dessutom med kontor (**K**) och handel (**H₁**) för att möjliggöra försäljning och kontorsverksamhet inom fastigheten. Handelsytan inom området begränsas till att omfatta endast 1200 kvm bruttoarea. Inom planområdet tillåts även en begränsad byggnadsyta på 40 kvm för tekniska anläggningar (**E**).

Närmast E18 sätts begränsningar på marken. Den marken får inte bebyggas närmare än 50 meter (:::), med undantag för befintliga byggnader. Inom delar av planområdet regleras den tillåtna byggnadshöjden till 15 meter, då f d Mejerianläggningen är högre än de 10 metrarna som tillåts idag.



Stadsbild

Området ligger på en höjd, väl synligt från E18. Storskalig och massiv industribyggnad med stort uppglasat frontparti möter motorvägen. Byggnaden är ihopsatt av olika kubformade huskroppar med varierande höjd. Det gula teglet och de platta taken är det som håller samman en annars rätt så spretig och komplex byggnad.

Kulturhistorisk intressant bebyggelse

De flesta byggnader inom området härrör till den tidigare mejeriverksamheten. Den före detta mejerianläggningen är kulturhistorisk intressant och finns utpekad i Karlstads kulturmiljöprogram som en byggnad med ett visst värde (se bilden till höger).

Byggnaden är tidstypisk för 1950-talet och har en sammanhållen industriarkitektur i gult tegel med uppglasade partier. Värde ligger dels i en tidstypisk arkitektur men mest i den berättelse som den förmedlar om mejeriverksamhetens centralisering som drevs på av både statliga regleringar och rationaliseringssträvanden samt av hårdare hygieniska krav och teknisk utveckling. Detta förmedlar historien om efterkrigstidens 1950-tal och den utveckling som skedde i hela Sverige under den här tiden. I samband med att det nya mejeriet invigdes 1959 upphörde det mesta av driften vid de mindre mejerierna i småorterna kring Karlstad.

Byggnadens huvudsakliga karaktärsdrag består av att byggnaden till formen är som sammanfattad av kuber. Platta tak och det gula teglet är det som håller samman en annars spretig och komplex byggnad. Uppglasningen mot norr är det som sticker ut och berättar något om byggnadens historiska användning som mejeri och livsmedelsindustri.

Planförslag

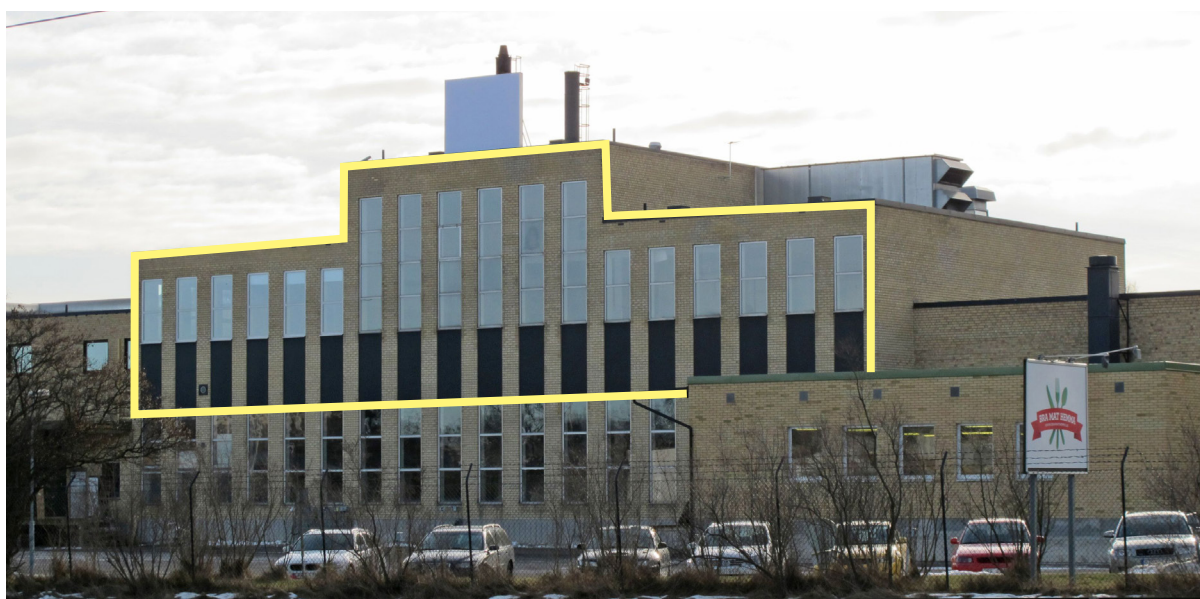
Till största delen är fasadmaterialet på befintliga byggnader idag gult tegel. Fasadmateriäl i gult tegel utgör ett viktigt karaktärsdrag och ska därför bevaras. Undantag gäller för entréer. Då byggnaden på ett annat sätt kommer att besökas av nya människor, kan det finnas ett syfte att markera entrén med ett annat avvikande material. (k₁).



Vid tillbyggnader kan man med fördel använda gult tegel, men även annan material kan tillåtas. Träpanel bör dock undvikas.

Den platta takformen är en del av mejerianläggningens modernistiska karaktär och är även typisk för övriga byggnader inom området. Vid ombyggnationer eller tillbyggnader bör man sträva efter ett så flackt tak som möjligt, gärna i form av pulpettak (**k**₁).

Det stora uppglasade partiet mot motorvägen i norr är en mycket viktig del av byggnadens karaktär. Det är en tidstypisk utformning för modernismen att glasa upp de partier där verksamheten bedrevs, dels så klart för ljusinsläpp men även för att markera i byggnaden var kärnan av verksamheten fanns samt att visa utåt vad som försiggick inuti byggnaden. Det är denna del av byggnaden som har högst arkitektonisk kvalitet och ger byggnaden en monumental och industriell karaktär.



Den nedre delen av det stora uppglasade partiet har tagits i anspråk för fler varuintag. Den övre delen bör dock finnas kvar i sitt nuvarande utseende. Den är mest synlig och är därför särskild viktig att bevara. Indelningen av fönster, material och själva uppglasningen skall därför finnas kvar för den delen i sitt nuvarande utseende (**k**₂).

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Trafiken till och från området matas huvudsakligen från Mejerigatan, som idag har ett uppmätt trafikflöde på ca 9900 fordon per dygn. Mejerigatan är dimensionerad för en större trafikmängd och skulle därför klara av en ökad belastning. En ökad trafikbelastning vid Våxnäsmotet kan däremot medföra framkomlighetsproblem på Våxnäsgatan.

Då handelsytan begränsas kommer trafikstringen till följd av planändringen vara marginell i jämförelse dagens trafik. Ingen större påverkan bedöms ske på omgivande trafiksystem. Planen fungerar väl med dagens trafiklösning och föranleder inte till åtgärdsbehov på befintligt vägnät.



Infart till fastigheten sker strax väster om korsningen mellan Gruvlyckevägen/Mejerigatan. Utfart från fastigheten sker i västra änden av Källarstugevägen. Trafikmängderna på Gruvlyckevägen och Källarstugevägen är relativt låga idag, en ökad trafikmängd på dessa vägar medför därför inga större problem. Med dagens utformningen av korsningen mellan Gruvlyckevägen/Mejerigatan bör utfart från fastigheten även fortsättningsvis ske via Källarstugevägen.

Befintlig infart till fastigheten gränsar till parkmark i underliggande detaljplan. Detta innebär att utfart i det läget måste anordnas med tillstånd från kommunen. I planen regleras det med utfartförbud (-●-●-●-). Körbar angöring får inte heller anordnas mot E18/Mejerigatan, vilket också regleras i detaljplan (-O-O-O-).

Kollektivtrafik

Stadsbussarnas linje 4, 5, 6 passerar området. Området tangeras även av speciallinjen 59 och hockeylinjen 62. Förutom det så finns det ett omfattande flöde av regional kollektivtrafik i området. Linjerna 100, 200, 201, 602, 700, 800 och 803 trafikerar närliggande busshållplatser. Busshållplatserna finns inom ett avstånd av 250 meter.

Gång- och cykeltrafik

Det finns flera cykelbanor i närheten som innebär att området är tillgängligt med cykel från olika håll i staden. Det saknas dock en cykellänk längs Källarstugevägen som är önskvärd att få till. Det finns dock inget i planen som hindrar att en cykelförbindelse via Källarstugevägen byggs. Den marken är redan planlagd som gatumark i närliggande detaljplan. Däremot kan det vara svårt att få till en sådan förbindelse rent utrymmesmässigt.

Parkering

Inom fastigheten finns det idag ca 191 parkeringsplatser för personbilar och 26 parkeringsplatser för lastbilar. Av dessa nyttjas dagligen ca 55 parkeringsplatser för personbilar och 20 parkeringsplatser för lastbilar. Enligt gällande parkeringsnorm ska det för handel anordnas 24 parkeringar per 1000 kvm BTA, för kontor 13 parkeringar per 1000 kvm BTA och för industri 7 parkeringar per 1000 kvm BTA.

Inom området finns det idag kontorsytor på ca 1300 kvm, resterande del utgörs av industriytor som motvarar ca 11 500 kvm.

Planförslag

Planförslaget medger en flexibel markanvändning för kontors- och industriverksamhet, men sätter begränsning på handel. Handel begränsas till 1200 kvm. Utgår man från dagens användning av fastigheten så finns det gott om parkeringsplatser. Enligt gällande parkeringsnorm så ska det för dagens användning finnas 97 parkeringsplatser, vilket uppfylls mer än väl.



Räknar man däremot på tänkbara scenarier, exempelvis att alla industriytor görs om till kontor och att det dessutom tillkommer en handelsyta på 1200 kvm, innebär det ett behov av ca 195 parkeringar. Detta innebär ett underskott på ca 4 p-platser. Inom fastigheten finns det gott om utrymme att anordna fler ytor för parkeringsplatser vid behov. Närmast gc-vägen i områdets västra del får inte parkering anordnas (**ej parkering**).

Idag finns det ingen parkeringsnorm när det gäller cykelparkeringar. En parkeringsnorm för cykelparkeringar håller dock på att tas fram. För att tillgodose tillräckligt med cykelparkeringar inom området görs bedömningen att minst 50 parkeringar för cyklar behöver anordnas.

Grönytor och växtlighet

I stort sett hela planområdet är asfalterat. Mindre grönytor med några enskilda träd finns i västra delen av fastigheten och mot E18. Strax utanför fastighetsgränsen i öster finns en allé. En allé finns även innanför fastighetsgränsen i söder. Alléer omfattas av biotopskydd och får inte tas ner eller skadas vid ombyggnationer.

Planförslag

Grönytorna är viktiga för upplevelsen av miljön och bör tas tillvara i största möjliga mån. Alléerna får skydd i plan genom en planbestämmelse (**n₁**). Naturmarken närmast E18 och gc-vägen tillåts ej för bebyggelse och får inte heller tas i anspråk för parkeringsplatser (**ej parkering**).

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens jordartskarta ligger största delen av fastigheten på moränjord. Delvis inom fastigheten förekommer berg med tunt jordlager.

Planförslag

En geoteknisk undersökning av den aktuella platsen bör genomföras innan beslut tas om grundläggningsmetod vid eventuell till- eller nybyggnad.

Tekniska system

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA och fastigheten Stävan 2 är idag ansluten till det allmänna VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvattnet från området avleds via ledningar och diken till Stora Våxnäs dagvattenpumpstation och vidare till Klarälven. Kapaciteten är god för omhändertagandet av dagvatten från området. Inga större förändringar av dagvattenflödet förväntas ske till följd av planändringen, då i stort sett hela planområdet redan är hårdgjort idag.

Fjärrvärme och el

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet och till distributionsnätet för el, som tillhandahålls av Karlstads Elnät.

Fler elanslutningar kan eventuellt krävas om verksamheten inom området kommer att förändras. En ny nätstation kan därför behöva anordnas inom eller i anslutning till området. För att inte utesluta den möjligheten tillåts en byggnadsarea på 40 kvm meter för tekniska anläggningar (**E**) inom området.

Teleledningar

TeliaSonera Access AB (Skanova) har markförlagda ledningar inom planområdet.

Avfall

Karlstads Energi AB tillhandahåller tjänster för avfallshantering. Exploatören ansvarar för att lösa avfallshanteringen i enlighet med anvisningar från Karlstads Energi. Idag fungerar källsorteringen bra inom området. Det finns ett antal fraktioner utplacerade i markplan i anslutning till befintliga byggnader. Det finns gott om körutrymme för sopbilar inom fastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet**Översvämning**

Planområdet ligger på cirka +51 m i den lägsta delen och ligger därmed med god marginal över gränsen för översvämning.

Luftkvalitet

Planområdet ligger vid E18 vilket innebär att det ständigt är relativt hög trafikbelastning i omgivningen med de föroreningar detta innebär. Enligt en luftutredning som togs fram i samband med ombyggnaden av Hagalundsvägen, som bedöms ha likvärdiga förhållanden som planområdet, ska miljökvalitetsnormernas riktvärden för kväveoxider, partiklar och bensen inte överskridas.

Markföroreningar

Under tiden mejeriet har varit verksam har en stor kemikalieanvändning förekommit inom planområdet. Området har av länsstyrelsen klassats som riskklass 3 (måttlig risk).

Planförslag

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/kompletera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs. Vid eventuell utbyggnad bör en markundersökning göras.

Trafiksäkerhet

Idag angörs fastigheten via en infart från Gruvlyckevägen. Utfart sker däremot via Källarstugevägen. Utfartstrafiken bör, så länge korsningen mellan Mejerigatan/Gruvlyckevägen inte byggs om, även fortsättningsvis ledas ut via Källarstugevägen.

I stort sett runt om hela fastigheten finns det ett staket idag. Beroende på fortsatt användning av fastigheten och med tanke på att det är många barn som rör sig i närområdet, kan det finnas en anledning att även fortsättningsvis skärma av delar av området. Det ställs dock inga krav på staket i detaljplan.

Trafikbuller

Områdets läge vid E18 innebär att fastigheten är utsatt för trafikbuller. Eftersom det inte rör sig om bostäder kommer det inte att ställas några krav avseende trafikbuller förutom normala krav som kan ställas på inomhusmiljön på arbetsplats. Detta regleras i bygglovskedet och kan innebära att särskilda krav ställs på ljudisolering i ytterväggar.

Farligt gods

Avståndet från befintliga byggnader till E18, som är rekommenderad transportled för farligt gods, är varierande. Gaveln på kontoret ligger bara 12 m från E18 medan avståndet till huvudbyggnadens fasad är mellan 45 och 60 m.

Enligt riktlinjerna i översiktsplanen ska markanvändningen inom det direkta närområdet (0-30 meter) till en transportled för farligt gods vara strikt begränsad. Området bör eftersträvas att vara bebyggelsefritt. Marken kan lämpligen användas för parkeringar, trafik eller tekniska anläggningar.

För E18 genom Karlstad gäller en bebyggelsefri zon på 50 meter, inom vilken inga nya byggnader får uppföras utan tillstånd. Syftet med den bebyggelsefria zonen är att upprätthålla trafiksäkerhet, drift och underhåll.

Planförslag

I planförslaget upprätthålls den bebyggelsefria zonen på 50 meter, men undantag för befintliga byggnader. För befintliga byggnader fortsätter byggrätten att gälla, då det är kulturhistoriskt intressanta byggnader som ligger förhållandevis bra till E18 med tanke på de terrängmässiga förutsättningarna som råder. Risker för avkörning mot byggnad är obefintlig.

Folkhälsa

Kontor och handel genererar fler människor i rörelse till området, vilket bidrar till en känsla av trygghet. Detta gäller framförallt dagtid. Natttid lär det fortfarande vistas få människor inom området.

Det finns bra gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik till området, vilket är bra ur barn- och jämställdhetsperspektiv. Planförslaget medför ingen större påverkan på barn- och jämställdhetsfrågor.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

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

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatering inom kvartersmark bekostas av exploatören. Utredningar och åtgärder som för-
anleds av dessa bekostas av exploatören.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov.
Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov. Kommunala avgifter, så som anslutningsav-
gift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Tele- och elledningar

I området finns markförlagda teleledningar. Exploatören bekostar en eventuell flytt av dessa.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns.
Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav. Vid eventuell utbyggnad bör en
markundersökning göras.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljö-
förvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komple-
tera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i november 2014. 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 kan innebära en viss påverkan på kulturmiljön, då byggnaden för mejerianläggningen kommer att anpassas för en annan verksamhet, än den var avsedd till från början. De viktigaste karaktärsdrag säkerställs med planbestämmelser. Ändringen av markanvändningen innebär också mer trafikrörelser till och från området. Ingen större trafikökning förväntas dock att ske, då handeln i detaljplanen är begränsad. Planen fungerar väl med dagens trafiklösning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormer överskrids. Marken är redan ianspråktagen och befintliga tekniska system används.

Sociala konsekvenser

Inga större sociala konsekvenser uppkommer till följd av planförslaget. Kollektivtrafiken till området är bra redan idag. Området är även tillgängligt för gående och cyklister från olika håll i staden. Inom området finns det gott om parkeringsplatser i nära anslutning till befintliga byggnader. I och med ändrad användning blir området mer tillgängligt för allmänheten. Fler människor lär vistas på platsen, vilket kommer att bidra till en ökad trygghetskänsla.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kan ses som samhällsekonomiskt gynnsamt då befintlig infrastruktur används och det ger möjlighet till fler arbetstillfällen.