



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Mistralen 1 m.fl. vid Lägatan
inom fastigheterna Örsholmen 1:1 och Orkanen 1 m.fl.,
Karlstads kommun, Värmlands län



Standardförfarande
PBL (2010.900)

Upprättat: 2015-10-05

Antagen av SBN: 2015-10-21 § 14

Laga kraft: 2015-11-18

Stadsbyggnadsförvaltningen

Arkivnr.1780K-15-P2015/15

Dnr SBN 2015-0174

Planprocessen - standardförfarande



Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess 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.

Underrättelse och granskning: När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och eventuellt ändrats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under två veckor. Tiden för granskning kan förkortas eller helt utgå om alla har godkänt förslaget och är överens om det.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som yttrat sig under samrådet. Underrättelsen finns att läsa på kommunens anslagstavla och på kommunens hemsida.

Under granskningstiden ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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 att antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Detta under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att pröva beslutet.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), i enlighet med PBL (2014:900).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen - standardförfarande	2
PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planförfarande	4
Planens syfte	4
Genomförandetid	4
Höjdsystem	4
Arbetsgrupp	5
Medverkade tjänstemän	5
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	6
Plandata	6
Markägande	7
Markanvändning	7
Bebyggelse	7
Byggrätt och exploateringsgrad	7
Landskapsbild/stadsbild	8
Gator och trafik	8
Mark och geoteknik	9
Tekniska system	11
Störningar, hälsa och säkerhet	11
Genomförande	13
Ansvarsfördelning för genomförande	13
Huvudmannaskap för allmän plats	13
Avtal	13
Anmälan och tillstånd	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Ekonomiska frågor	14
Konsekvenser av planförslaget	15
Miljökonsekvenser	15
MKN vatten konsekvenser	15
Landskapsbild/stadsbild konsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	15
Trafikkonsekvenser	16
Sammantagna miljökonsekvenser	16
Tillgänglighet	16
Jämställdhet och trygghet	16

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 Mistralen 1 m.fl. 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
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Planförfarande

Planändringen upprättas som en ändring av gällande plan genom standardförfarande enligt PBL (2010:900), enligt senaste version av PBL (2014:900) 5 kap 7 §, eftersom det bara innebär en utökning av byggrätten inom befintlig detaljplan. Planen berör endast i mycket ringa omfattning allmän platsmark i form av natur- och gatumark. Naturområdet i denna del saknar betydelse för allmänheten då befintlig stig mellan tjärnet och verksamhetsområdet kommer att delvis behållas och delvis göras till gc-väg samt att planändringen berör en mycket begränsad krets sakägare.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att omvandla en del av gatumark/Lägatan till kvartersmark för fastigheten Orkanen 2 och att utvidga byggrätten inom fastigheten Mistralen 1 något norrut för att kunna uppföra ytterligare verksamheter. Detta innebär att en del av Lägatan och en del av naturmarken i den västra delen av fastigheten Mistralen 1 omvandlas till kvartersmark för verksamheter.

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).

Höjdsystem

Planhandlingarna tillämpar höjdsystemet RH 2000.

Arbetsgrupp

Trafik- och gatuenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Natur- och parkenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark- och exploateringsenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Räddningstjänsten

Medverkade tjänstemän

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av Stadsbyggnadsarkitekt Ossman Sharif, stadsbyggnadsförvaltningen

Tidigare ställningstagande

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i juni 2015 att stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ändra en del av de fastställda detaljplanerna för Örsholmens fritidsområde och Kv. Monsunen m.fl. inom Örsholmen för att möjliggöra utökning av fastigheterna Mistralen 1 och Orkanen 2. Ett planarbetsavtal upprättades i juni 2015.

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen utöver de särskilda hushållningsbestämmelserna i Miljöbalkens 4 kap avseende Vänern med öar och strandområden. Utveckling av befintlig stadsstruktur ska enligt dessa inte hindras.

Naturvårdsprogram

Planområdet berörs inte av naturvårdsprogram utan det ligger utanför området.

Strandskydd

Planområdet berörs av ett återinförande av 100 meter strandskydd från Klarälven och det närliggande Örsholmstjärnet. Tjärnet och älven har aldrig haft strandskydd i och med att hela området omfattats av detaljplan sedan slutet av 1980-talet. Generellt strandskydd om 100 meter inträder automatiskt inom planområdet då gällande stadsplan ersätts av ny detaljplan.

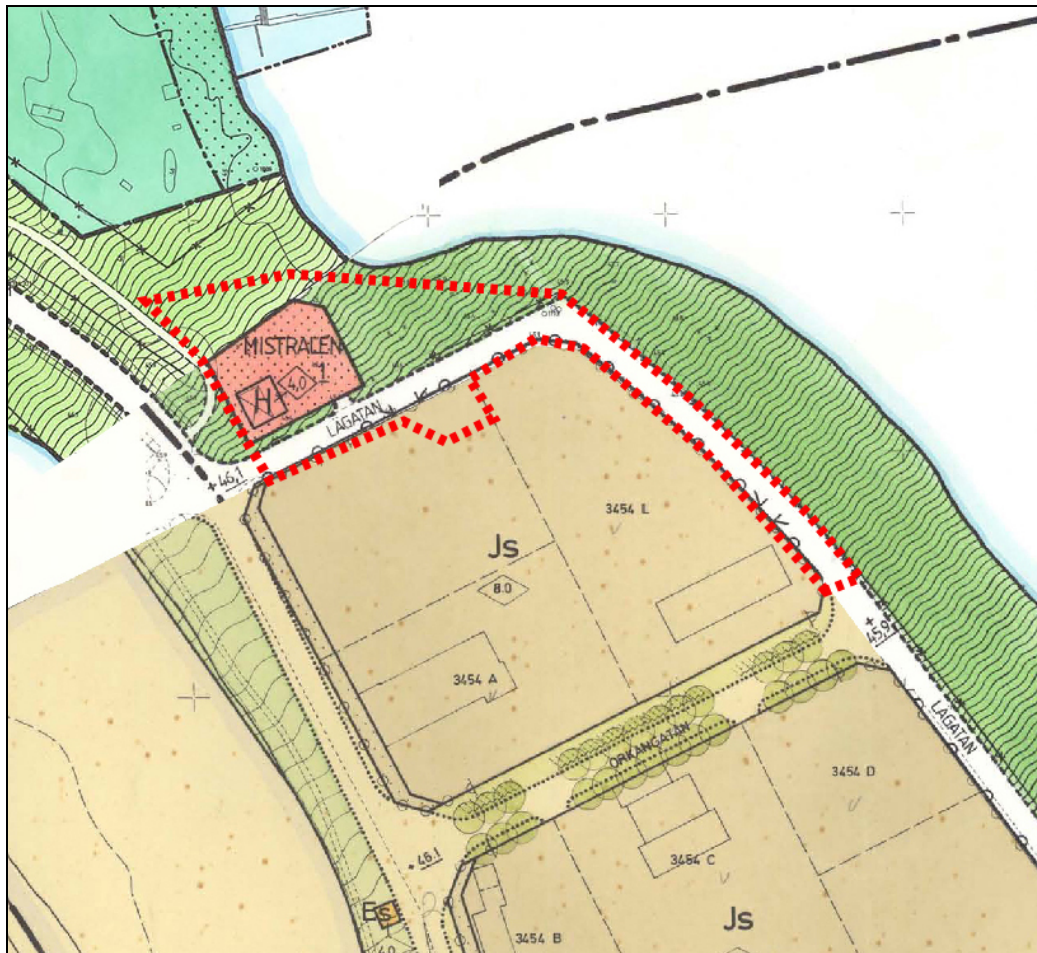
ÖP 12

Planförslaget bedöms att vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Det aktuella planområdet är planlagt sedan tidigare. För planområdet gäller två olika detaljplaner. För den berörda delen av Örsholmen 1:1 gäller detaljplan för del av Stg 3454 m.fl. akt nr 1780K-36-1983. Den delen av området är i gällande plan benämnd som naturmark.

För den berörda delen av fastigheten Orkanen 1 och 2 samt Lägatan gäller stadsplan/detaljplan för Kv. Monsunen m.fl. akt nr 1780K-15-1988. Den berörda delen är i gällande plan benämnd dels som allmän platsmark i form av gator och grönområde och dels som kvartersmark för handel.



Gällande planer med planområdsgräns

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Möjligheter att utveckla befintliga och nya verksamheter i Karlstad behövs för att täcka både existerande och framtida behov.

GLG Kök & Catering som är tomträttsinnehavare har verksamheten på fastigheten Mistralen 1 är i behov av mer bygggrätt för att utveckla sin verksamhet. Extract i Karlstad AB som har tomträtt till fastigheten Orkanen 2 är också i behov av mer kvartersmark för att åstadkomma bättre in- och utfart till fastigheten. Detta är tänkt att lösas dels genom omvandling av en del av naturmarken i den västra delen av fastigheten Mistralen 1 till kvartersmark för verksamheter och dels genom omvandling av en del av Lägatan i den norra delen av fastigheten Orkanen 2.

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Örsholmen, söder om Örsholmstjärnet ca 2,5 km sydost om Karlstad centrum. Området är ca 10 000 kvadratmeter stort.

Planområde och angränsande områden

Planområdet omfattar hela fastigheten Mistralen 1 och en del av fastigheterna Orkanen 2 och Örsholmen 1:1. Planområdet begränsas av fastigheten Örsholmen 1:1 i väster och söder respektive Orkanen 1 och 2 i väster. I norr avgränsas planen av en gångstig som går mellan tjärnet och Lägatan.



Översiktskarta med planområdet inringat

Markägande

Planområdet består av kommunal mark med tomträtt.

Markanvändning

Området är idag planlagt och består främst av kvartersmark för verksamheter och delvis av allmän platsmark i form av gata och naturmark. Inom planområdet finns idag ett mindre hus som används för gatuköket GLG. Övriga delar av planområdet är obebyggd mark i form av parkeringsplatser, skogsmark och gata.

Planförslag

Markanvändning inom planområdet är delvis en bekräftelse av rådande användning i gällande detaljplan dvs. verksamheter i form av industri, på plankartan markerad med **J** (dock ej störande industri), kontor **K** och handel **H₁**. I begreppet handel ingår restaurang och alla slag av köp och försäljning av varor (dock inte livsmedel).

Inom beteckningen kontor (**K**) ryms t.ex. förråd, garage, beredningslokal osv. som är anknytena till befintlig verksamhet. En del av Lägatan föreslås ändras till kvartersmark för verksamheter på fastigheten Orkanen 2 medan resterande delen behålls för gc-vägen (**GC-väg**). Planförslaget behåller också naturmarken i nordvästra hörnet av området (**NATUR**). Ett genomförande av planförslaget innebär att Lägatan i anslutning till fastigheterna Orkanen 1, 2 och Mistralen 1 kommer att avlutas med en vändplan.

Bebyggelse

Befintliga byggnader

Inom planområdet finns endast gatuköket GLG.

Byggrätt och exploateringsgrad

Planförslag

Byggrätten inom fastigheten Mistralen 1 omfattar hela kvartersmarken med undantag för en remsa av prickmark (::::) där byggnader inte får uppföras. Maximal byggnadshöjd för föreslagna verksamheter är begränsat till 5 meter. Högsta exploateringsgrad är 50 % av byggrättens area som får bebyggas (**e₁**) Detta motsvarar ca 1400 kvm i byggnadsarea.

Längs lokalgata gäller generellt 3.0 meter bred (::::) prickmark (byggnad får inte uppföras). En remsa av prickmark (ca 8.0 meter bred) mellan befintlig verksamhetsbebyggelse på fastigheten Orkanen 2 och tillkommande cykelvägen sparas.

Landskapsbild/stadsbild

Landskapsbilden inom Örsholmen domineras av verksamhetsbebyggelse på stora tomter. Bebyggelsen varierar i storlek, färgsättning och utformning. I västra och nordvästra delen av planområdet finns en tät tallskog som ett uppskattat inslag i landskapet.

Planförslag

Platsens förutsättning med närheten till Örsholmstjärnet är en viktig aspekt som ska tas tillvara i planarbetet genom en begränsning av byggnadshöjder så att den tillkommande bebyggelsen inte "tar över" landskapsbilden visuellt och att den gamla tallskogen behåller sin dominans. Planförslaget föreskriver att den tillkommande kvartersmarken längs den planerade cykelvägen hålls öppen "ej byggbar mark".

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Biltrafiken sker idag på Lägatan.

Planförslag

Angöring och utfart

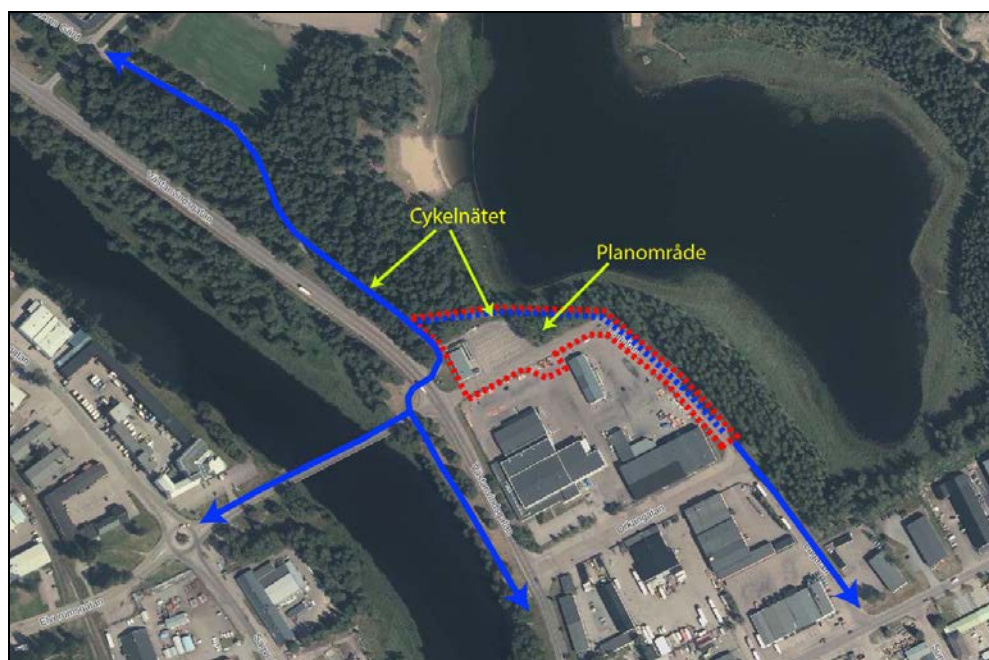
Angöring för fastigheterna Mistralen 1, Orkanen 1 och 2 får anordnas från Lägatan dvs. på samma sätt som idag. I närheten av korsningen Lägatan – Västanvindsgatan tillåts endast en utfart (dock ej infart) från fastigheten Mistralen 1. Detta förhållande säkerställs genom planbestämmelsen (y).

Parkering

Parkering skall lösas inom den egna fastigheten d.v.s. kvartersmark. För verksamheter gäller kommunens rekommenderade parkeringstal.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg inom området sker idag på lokalgata. Planområdets gröna stråk innehåller en gångstig som promenadväg och cykelväg.



Cykelnät inom planområdet med koppling till huvudstråket längs Västanvindsgatan

Utanför planområdet, längs Västanvindsgatan ligger huvudstråket för gc-väg som sträcker sig västerut och vidare söderut mot Tormestad och centrum.

Planförslag

Planen förslår att en del av Lägatan (ca 3 meter) i anslutning till fastigheten Orkanen 2 bibehålls för cykelväg och att den befintliga skogsvägen som ligger norr om fastigheten Mistralen 1 byggs om till en ny cykelväg, betecknad med (**gc-väg**) i plankartan. Denna gång- och cykelväg kommer att knyta ihop befintliga verksamheter i väster med cykelstråket längs Västanvindsgatan i öster.

I kommunens nu gällande parkeringsnorm saknas en norm för cykelparkeringar. Karlstads kommun håller på att ta fram en ny parkeringsnorm. Om den nya parkeringsnormen som även innehåller cykelparkeringar har antagits för Karlstads kommun så ska denna gälla.

Kollektivtrafik

Karlstadbuss trafikerar planområdet med vissa turer.

Planförslag

Karlstadbuss fortsätter att trafikera Örsholmen.

Mark och geoteknik

Det aktuella området är till största delen obebyggd mark som används för parkering och biltrafik. Vissa delar av marken används idag som naturmark. Markhöjderna inom planområdet varierar mellan ca +46.50 och +46.30 (höjd system RH 2000).

En grundundersökning för området utförts av VIAK¹. Enligt den undersökningen kan området utnyttjas för industriändamål och beroende på aktuell byggnads sättningsstälighet. Det framgår också att området lämpar sig mindre för så tunga anläggningar. Dessutom sägs att utrymmen under marken bör undvikas. Nödvändiga anläggningar under jorden måste göras vattentäta.

Planförslag

Planen föreslår att i samband med bygglov ska kompletterande utredningar med hänsyntagande till projektets speciella problem tas fram.

Radon

Inga radonmätningar har utförts.

Planförslag

Radonhalter ska i samband med bygglov säkerställas om det behövs.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds idag via allmänna dagvattenledningar på Lägatan till Klarälven. Ledningsnätet bedöms i stora drag ha kapacitet att ta emot dagvattnet från exploateringsområdet.

Planförslag

Kommunens krav på exploitören är att inte öka dagvattenflödet som påskyndas genom bebyggda och hårdgjorda ytor. Planen förutsätter att dagvattnet som tillkommer på grund av nya hårdgjorda ytor ska infiltreras. Dräneringsvatten från ny bebyggelse kan avledas till befintlig servisledning för dagvatten.

För fastigheten Mistralen 1 förslås att det utökade regnvattnet som tillkommer pga. av ny byggnation ska infiltreras lokalt inom fastigheten. För detta föreslås att det på fastigheten Mistralen 1, närmast den planerade cykelvägen lämnas en yta av prickmark (byggnad får inte uppföras) för infiltrering av dagvatten, betecknad med

¹ Geoteknisk undersökning – VIAK 1973

(**infiltrationsstråk**). Infiltrationsyta kan utföras på olika sätt t.ex. genom stenarna som har infiltrationsförmåga.

För resterande delar av planområdet som redan är hårdjord (asfalterad mark) föreslår planen inte lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Planförslag

.

Extrema regn och flödesstråk

-

Planförslag

I det planerade dagvattensystemet saknas kapacitet för extrema regn. Dessa måste därför avledas via flödesstråk på markytan till recipient. Markytan inom kvartersmark ska höjsättas så att kraftiga regn kan ytaledas mot Örsholmstjärnet via naturmark nordost om föreslagen kvartersmark.

Dräneringsvatten och dämningnivå

-

Planförslag

Husgrundsdräneringar ska anslutas till dagvattenledning antingen genom självfall (om detta är möjligt) eller genom lokal pumpning. Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkten beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 m över markens nivå vid förbindelsepunkt för VA, lika med gatans nivå utanför fastigheten, vilket innebär att dräneringen ska ligga över denna nivå. Hamnar dräneringen under denna nivå och det inte kan accepteras att dräneringsledningen ibland kan stå dämnd, måste dräneringsvattnet pumpas och dräneringsledningen förses med backventil eller motsvarande.

Växtlighet och natur

Planområdet består i huvudsak av asfalterad mark men planen berör även en mindre del av tallskog/tätortsskog i norr, längs fastigheten Mistralen 1.

Planförslag

Planen förutsätter att det sammanhängande gröna stråket längs tjärnet ska behållas i området. Det gröna stråket ska även fungera som kontinuerlig koppling mellan olika naturområden längs tjärnet och kommer att ha stor betydelse för människors rekreation och som spridningskorridorer för djur och växter. En mindre del av tätortsskogen längs fastigheten Mistralen 1 kommer att tas i anspråk till kvartersmark vilket kan leda till att enstaka träd försvinner. I övrigt berör inte planförslaget någon värdefull naturmiljö.

Strandskydd

Det generella strandskyddet i Sverige är 100 meter. Större delar av planområdet i öster och väster berörs av strandskyddet från Örsholmstjärnet och Klarälven.

Planförslag

Strandskyddet upphävs inom en del av planområdet (**a**).

Skäl för att upphäva strandskyddet är att

- det aktuella strandskyddsområdet till största delar är beläget på redan ianspråktagen privat tomtmark för verksamheter
- det aktuella området är avskuret från stranden av en skogsväg och en gc-väg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv

- det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse i form av utveckling och utvidgning av befintlig verksamhet som inte kan ske utanför planområdet

Tekniska system

VA ledningar

VA-nätet inom planområdet idag är färdigtutbyggt.

Planförslag

Den nya bebyggelsen förutsätts anslutas till det kommunala nätet för dag-, spill- och dricksvatten via befintlig VA-servis. Dagvatten som tillkommer på grund av hårdgjorda ytor ska infiltreras lokalt inom fastigheten genom t.ex. grusning, stenarna osv. Befintliga VA-ledningar som hamnar inom kvartersmark förutsätter planförslaget att de skyddas med ett 7 meters brett u-område, betecknad med **(u)** i plankartan.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt i området.

Planförslag

Ny bebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Elförsörjning

Idag försörjs planområdet av Karlstads El- och stadsnät AB. Det finns redan en transformatorstation inom planområdet, direkt söder om ladugårdsbyggnaden.

Karlstads El & Stadsnät AB har kablar som berör planområdet. Idag ligger de kablarna inom gatumark. Totalt är det 5 st. 10 kV kablar, 1 st. signalkabel samt 1 st. 192-fiberskabel.

Planförslag

I anslutning till planområdet finns en elstation som kan försörja planområdet på samma sätt som idag. De befintliga elledningarna som berör planändringen och hamnar på kvartersmark ska skyddas tillsammans med VA-ledningar genom ett u-område, betecknad med **(u)** i plankartan. Karlstads El- och stadsnät AB kommer att ansöka om ledningsrätt för detta.

Teleanläggningar

TeliaSonera Skanova Access har telekablar i anslutning till GLG kiosken som kan komma att beröras av planförslaget.

Planförslag

Planen förutsätter att så lång så möjlig undervika flyttningsåtgärder av teleanläggningar. Om exploateringen kräver att man vidtar undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar förutsätter planförslaget att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Störningar, hälsa och säkerhet

Markföroreningar, luftkvalité och miljöfarligt gods

Förslaget bedöms inte medföra någon risk för markföroreningar, inte heller försämring av luftkvalitén eller transport av miljöfarligt gods.

Översvämning

Planområdet berörs av översvämningsrisk från Vänern. Marknivåer inom planområdet ligger mellan +46.4 och +46.50 RH 2000 vilket kan kräva översvämningsåtgärder. Högsta översvämningsnivå för Vänern vid 100-årsnivå, är 46.54 RH 2000,

men högsta översvämningsnivå för Vänern vid 200-årsnivå med klimatförändring ”dock ej med vinduppstuvning” enligt Stigande vatten är 46.72 RH 2000.

Planförslag

Planförslaget förutsätter att tillkommande handel och kontor ska översvämnings-skyddas i enlighet med kommunens riktlinje för översvämningar dvs. att lägsta nivå på färdigt golv för tillkommande byggnader ska ligga på +46.70 i grundkartans höjdsystem RH 2000. Denna nivå motsvarar högsta översvämningsnivå för Vänern vid 200-årsnivå med klimatförändring ”dock ej med vinduppstuvning” enligt handboken Stigande vatten.

Vattenkvalitet - MKN vatten

Örsholmstjärnet ligger utanför planområdet och har enligt senaste dokument ”VVIS Vatteninformationssystem Sverige från 2015” följande klassningsstatus:

- Måttlig ekologisk status som ska behållas och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 dvs. om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.
- Inte god kemisk status eller dålig kemisk status. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar är att halterna i vattenförekomsten inte bör öka till december 2015.

Tjärnets kemiska- och ekologiska status bedöms att påverkas framför allt av kvicksilver, kväve och fosfor som uppkommer från berggrunden, miljögifter (näringsämnen och övergödning) från verksamhetsområde i samband med regnvatten, via luft som kommer från europeiska vägar och vägsvatten.

Planförslag

Planen ställer krav på exploatören att inte öka dagvattenflödet till det befintliga dagvattensystemet genom fördröjning och infiltration. Detta medför att det ökade dagvattenflödet måste fördröjas och infiltreras lokalt innan det släpps ut i recipienten - Klarälven. Lokalt omhändertagande innebär i och för sig att en del av vattnet kommer att infiltreras i marken vilket medför en förbättring av utsläppet. *(I övrigt se konsekvenser av planförslaget under rubriken MKN vattenkonsekvenser)*

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, ny-byggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta exploateringsavtal med exploatören, ansöka om ledningsrätt för bef. VA-ledningar som hamnar inom kvartersmark, ombyggnader inom allmän plats.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken
Exploatören	Exploatering inom kvartersmark, exploateringsbidrag och ombyggnader inom allmän plats enligt exploateringsavtal.
Karlstads El- och Stadsnät	Ansöka om ledningsrätt för bef. elledningar

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats (allmänna gator, gc-väg och naturmark) inom planområdet.

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen och GLG AB.

Exploateringsavtal/genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och framtida exploatör i syfte att i detalj reglera parternas åtaganden och skyldigheter i samband med exploateringens genomförande.

Anmälan och tillstånd

Anmälan ska göras till miljönämnden för att bedriva nya verksamheter.

Ansvar för anmälan eller tillstånd enligt nedan ligger hos den som ansvarar för respektive verksamhet.

Eventuell schakt i förorenad jord är anmälningspliktig enligt miljöbalken och ska anmälas till miljönämnden innan schakt inom områden påbörjas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planen innebär att nya fastigheter ska bildas inom kvartersmark. Kommunen ansöker om fastighetsbildning gällande kommande exploateringsfastigheter. I övrigt ansöker respektive exploatör om eventuell ytterligare fastighetsbildning.

Vid fastighetsbildning av kvartersmark är det viktigt att beakta anslutningspunkter till VA samt ytaavledningpunkter för dagvatten och extremregn.

Ledningsrätter

Planen ger inom område betecknat **u** möjlighet till bildande av ledningsrätt för markområden som ska användas för befintliga el- och VA-ledningar.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar som krävs för exploateringen av det aktuella planområdet ska finansieras av exploateringsintäkter.

Utbyggnad inom kvartersmark belastar respektive exploatör.

Allmänna anläggningar som är till nytta för flera inom detaljplaneområdet och/eller för kommunens invånare i stort kan finansieras dels med intäkter i de olika områdena, dels med skattemedel.

Skydd och undanflyttningsåtgärder för befintliga telekablar för att möjliggöra exploatering bekostas av den part som initierar åtgärden.

Avgifter

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov för byggande enligt detaljplan.

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

Anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten tas ut, enligt vid aktuell tidpunkt, gällande taxa.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes den 1 juli 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 medför att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att följande aspekter särskilt ska behandlas: utreda dagvattenhantering, MKN för vatten, trafikbuller och markföroreningar.

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Exploateringen sker huvudsakligen i mark som redan är i anspråktagen för verksamheter och gata. Avverkning för byggnader inom en mindre del av området kan leda till att konsekvenserna för naturmiljön blir att enstaka träd inom området försvinner till förmån för ny verksamhetsbebyggelse. Inom området kommer ett grönt stråk med naturmark längs Örsholmstjärnet och gamla gångstigar att bevaras. Folket i närområdet kommer att ha fortsatt god tillgänglighet till rekreationsområden.

Avstånd till Karlstads centrum är ca 2 km med bra koppling till befintliga cykelstråk, innebär möjligheter för ett effektivt och resurssnålt kommunikationssätt.

MKN vatten konsekvenser

Exploaterings påverkan på avrinningsområdet och recipienten bedöms inte medföra några konsekvenser av betydelse för vattenkvaliteten d.s.k. MKN vatten. Det som kan påverka recipientens (Örsholmstjärnet och Vätern) kemiska- och ekologiska status är inkommande dagvattnet från avrinningsområde som ev. innehåller kvicksilver, fosfor, kväve osv. Kviksilver från takplåt och parkeringsytor bedöms inte uppkomma med dagvattnet från exploateringsområdet pga. att man inte längre använder kvicksilver som byggmaterial *"enligt klassificering av dagvatten behöver inte dagvatten ifrån småhusbebyggelse och dess lokalga torrenas"*. Exploateringen förutsätter även att planerade verksamheter ska anslutas till det kommunala vattenätet. Dagvattenflödet ut från området får enligt kommunens va-enhet inte överstiga vilket ställer kravet på omhändertagande av dagvattenet *"föroreningsbelastningen bedöms kunna upptas genom ett ökat lokalt omhändertagande av dagvatten, exempelvis i form av fördröjningar eller infiltration inom exploateringsområde"*.

MKN vatten bedöms inte försämrats i samband med genomförande av projektet utan snarare att det skulle kunna förbättras.

Landskapsbild/stadsbild konsekvenser

Tätortsskog utmed Västervindsgatan och Örsholmstjärnet med sina naturvärden kommer i stor utsträckning inte att påverkas genom att tillkommande bebyggelsen placeras in med stor hänsyn och så små ingrepp i vegetationen som möjligt. Utformning, placering och gestaltning av den föreslagna verksamhetsbebyggelsen ska göras med hänsyn till landskaps- och stadsbilden. Ny bebyggelse kommer att läggas med behörigt avstånd till den fina tallskogen på ett sådant sätt att landskapshorisental behåller sin dominans från både långt och nära håll.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kommer inte långsiktigt att innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för den kommunala ekonomin. Samhällsekonomiskt är det bra att bygga där det redan finns infrastruktur såsom vägar och VA. Kostnaderna bedöms i huvudsak täckas av gällande anslutningsavgifter.

Trafikkonsekvenser

Dagens trafikmängd på Västanvindsgatan i det aktuella avsnittet bedöms uppgå till ca 9400 fordon per årsmedeldygn. Det gäller i en punkt strax norr om planområdet. Den tillkommande trafiken från exploateringsområdet bedöms inte påverka Västanvindsgatan nämnvärt.

Sammantagna miljökonsekvenser

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm. Detaljplanen berör inga riksintressen. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Sammantaget bedöms planens genomförande inte leda till negativa miljökonsekvenser.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt och inga stora hinder finns som gör området svårtillgängligt för rörelsehindrade. Området nås både med bil, kollektivtrafik, till fots och med cykel. En separerad gång- och cykelbana löper längs den östra sidan av Västanvindsgatan och vidare genom planområdet och österut. Möjligheten att nå området med många olika trafikslag och områdets plana topografi gör det lättillgängligt.

Jämställdhet och trygghet

Planområdet har tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar, vilka är viktiga jämställdhetsvillkor vid planering av ett område. Planområdet kan efter mörkrets inbrott kännas otryggt och blir dessutom folktomt efter stängning. En tryggare upplevelse kan skapas med tillfredsställande belysning på parkeringsytor, GC-väg och runt entréer.