



**KARLSTADS KOMMUN**

Detaljplan för  
**del av Ässjan 8**  
inom Lamberget, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-14-P2014/22

Upprättad SBN: 2014-08-19  
Antagen SBN: 2014-11-19 § 12  
Laga kraft: 2014-12-16

Stadsbyggnadsförvaltningen

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| <b>PLANBESKRIVNING</b>                 | <b>3</b> |
| <b>Inledning</b>                       | <b>3</b> |
| Handlingar                             | 3        |
| Planens syfte & huvuddrag              | 3        |
| Genomförandetid                        | 3        |
| Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän   | 3        |
| Tidigare ställningstagande             | 4        |
| <b>Förutsättningar och planförslag</b> | <b>5</b> |
| Bakgrund                               | 5        |
| Markanvändning                         | 5        |
| Bebyggelse                             | 6        |
| Mark                                   | 6        |
| Störningar, hälsa och säkerhet         | 6        |
| Tekniska försörjningssystem            | 7        |
| <b>Genomförande</b>                    | <b>8</b> |
| Administrativa frågor                  | 8        |
| Ansvarsfördelning för genomförande     | 8        |
| Huvudmannaskap för allmän plats        | 8        |
| Miljökonsekvenser                      | 9        |

# 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.

## Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande

Denna detaljplan ska läsas tillsammans med planhandlingarna tillhörande detaljplan för Industrimark vid kv Ugnen m fl, Arkivnr 1780K-14-P2014/14.

## Planens syfte & huvuddrag

Syftet med planen är att ändra del av fastigheten Ässjan 8 markanvändning från park- eller planteringsändamål till industriändamål. Inom ramen för processen för detaljplan för Industrimark vid kv Ugnen m fl, antagen av Stadsbyggnadsnämnden den 18 juni 2014, har samråd genomförts där detta markområde inrymdes. Inför granskning har dock den aktuella delen av fastigheten Ässjan 8 fallit bort.

Denna detaljplan utgör således etapp 2 av det planförslag som upprättades i maj 2012 (samrådsremiss 21 maj till 22 juni, 2012). Planen stämmer i allt väsentligt överens med de planeringsförutsättningar samt förslag som anges i detaljplan för Industrimark vid kv Ugnen m fl, Arkivnr 1780K-14-P2014/14. Av denna anledning kommer denna granskningshandling huvudsakligen att innefatta de förslag till förändringar som avser del av fastigheten Ässjan 8.

## 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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

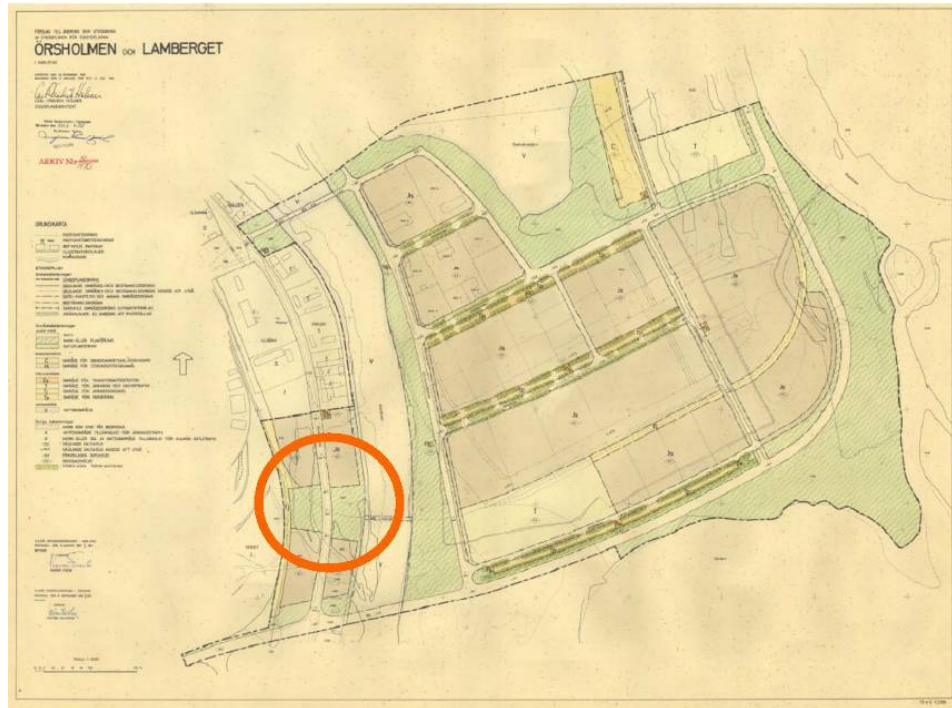
## Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadsplanerare Anastasia Mileoranskaya fram till planens samråd. Efter planens samråd har utställningshandlingar upprättats av Daniel Nordholm, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

## Tidigare ställningstagande

### Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan (dåvarande stadsplan) för stadsdelarna Örsholmen och Lamberget från 1970 (Akt nr 1780K-52/1970). Marken inom planområdet utgörs i gällande detaljplan av parkmark eller plantering. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplan. Planområdets ungefärliga läge markerat i kartan.



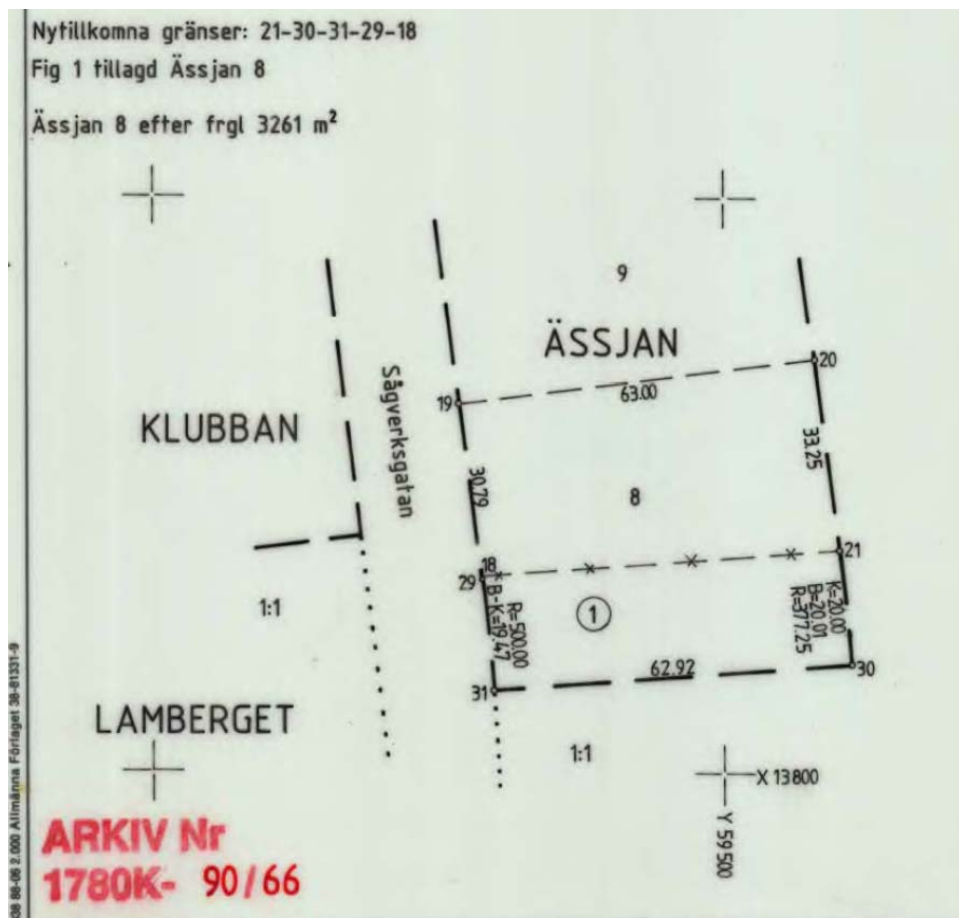
Detaljplan för Industrimark vid kv Ugnen m fl. Planområdets läge markerat i kartan.

## Förutsättningar och planförslag

### Bakgrund

Aktuellt område är planlagt för park- och planteringsändamål. 1990-10-19 genomfördes en fastighetsreglering där aktuell del av fastigheten Ässjan 8 reglerades till fastigheten Ässjan 8. Som skäl för fastighetsbildningsbeslut angavs att fastighetsbildningens avvikelse från planen är att betrakta som en mindre avvikelse. Vid denna tidpunkt ägde Karlstads kommun all mark som berördes av denna fastighetsreglering, och dåvarande verksamhetsutövare inom Ässjan 8 nyttjade marken med tomträtt.

Med ovanstående bakgrund har all mark inom nuvarande Ässjan 8 sedan 1990 i praktiken varit att betrakta som ianspråktagen för industriändamål, och dess praktiska markanvändning som parkmark upphörde samtidigt.



Utdrag ur fastighetsreglering från 1990.

### Markanvändning

Pågående markanvändning inom planområdet är industriändamål. Detaljplanen anger dock park- och planteringsändamål.

### Planförslag

All mark inom planområdet föreslås få markanvändningen **(J<sub>1</sub>)** industri förenlig med översvämningensrisken inom området, i enlighet med pågående markanvändning.

Detta kan innebära att viss markanvändning som är anmälnings- eller tillståndspliktig ska en sedvanlig lokaliseringsprövning ske enligt miljöbalken. I denna prövning ska

särskild vikt läggas vid markanvändning som kan vara olämplig med hänsyn till att området riskerar att översvämmas med stigande vatten.

## Bebyggelse

### Planförslag

Byggrätten inom kvartersmarken för industri medger stor flexibilitet i uppförande av nya byggnadsvolymer och för placering av byggnader inom området.

Industribyggnader behöver oftast vara högre i våningsplan än byggnader för andra ändamål. Detta för att exempelvis möjliggöra inkörning med en lastbil eller uppställning av höjdrälvande objekt. **Högsta byggnadshöjd** tillåts därför vara samma som för befintlig industrimark dvs 8 meter.

## Mark

### Strandskydd

Inom området gäller generellt strandskydd på 100 meter från Örsholmsälven. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. I översiktsplanen utpekas Klarälvens vattenområde som ett område med rekreativvärden. Föreliggande plan finns inom detta område.

### Planförslag

Strandskyddet upphävs i detaljplanen, genom planbestämmelse (a1), för all kvartersmark inom planområdet där strandskyddet återinträder i samband med ändring av detaljplanen. En naturmarksremsa längs strandkanten behålls för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet är att området behöver tas i anspråk för att kunna utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför strandskyddsområdet samt att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften då planområdet sedan slutet av 1990 har reglerats till fastigheten Åssjan 8 och dess betydelse som parkmark då upphörde.

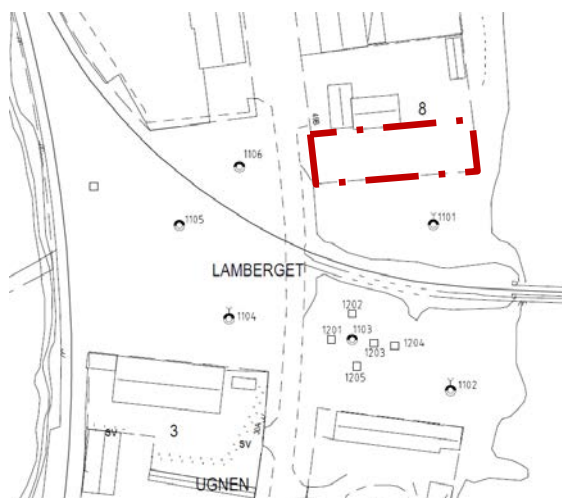
## Störningar, hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Markförhållandena har undersökts av Karlstads kommun mellan 2011 till 2014. Inga provpunkter har tagits inom aktuellt planområde (markerat med röd streck-prickig linje), men inom närliggande provpunkter 1106 och 1101, samt vid okulärbesiktning har inga föroreningar påträffats som ställer krav på åtgärder för den planerade markanvändningen.

I samband med att den första utredningen från 2011, komplette-

rades 2012, gjordes detta med utgångspunkten att det nu aktuella planområdet fortsatt omfattades av den dåvarande planprocessen. Det framfördes då inga krav på kompletteringar av utredningar inom nu aktuellt planområde, varför det nu bedöms fortsatt klargjort kring markföroreningssituationen för aktuellt område.



Utdrag ur provtagningsplan 2012.

Inga tecken på att avfall har dumpats inom fastigheten Ässjan 8 har kunnat konstateras i samband med undersökningen samt vid platsbesök i början av juli 2014.

### *Planförslag*

Planen medför inga behov av ytterligare utredningar eller åtgärder.

Skulle markföroreningar påträffas under sprang-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

### **Översvämningsrisk**

#### *Planförslag*

En planbestämmelse (**b<sub>1</sub>**) införs som föreskriver att nya byggnader ska utformas och utföras översvämningssäkert så att naturligt översvämmande vatten upp till nivåer +46,54 (RH2000) inte skadar dessa. Detta kan uppnås antingen genom att byggnaden byggs och används så att höga vattennivåer inte skadar byggnadsdelar lägre än denna nivå, eller genom förhöjd sockel, höjning av marken runt byggnaden eller en kombination av de två sistnämnda. Markens nivåer ligger inom de idag obebyggda områdena på mellan ca +46 och +47 meter.

Bestämmelsen (**b<sub>1</sub>**) föreskriver vidare att tekniska installationer inom nya byggnader ska utformas och placeras översvämningssäkert så att naturligt översvämmande vatten upp till nivåer +46,54 meter (RH2000) inte skadar dessa. Detta kan uppnås genom att höja upp elektriska komponenter till cirkulationspumpar, värmeanläggning och övriga centrala elinstallationer.

En upplysning förs in på plankartan om översvämningsriskerna inom planområdet.

## **Tekniska försörjningssystem**

### **Vatten och avloppsvatten**

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Fastigheten är idag ansluten till det allmänna ledningsnätet för vatten, spillvatten och dagvatten.

### **Dräneringsvatten**

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 m över markens nivå vid förbindelsepunkt för VA. Dämningnivån framgår av nybyggnadskartan. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall från fastigheten. Hamnar dräneringen under denna nivå och att man inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas.

### **Dagvatten – extremregn**

Dagvattensystemen i våra städer är inte dimensionerade för att klara av att avleda extrem korttidsnederbörd utan denna typ av regn måste avledas via markytan. Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader m m kan ytaledas genom planområdet, mot Klarälven.

## Genomförande

### Administrativa frågor

#### Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL 1987:10 (ÄPBL) Planen upprättades inför samråd med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

Efter samrådet har planförfarandet ändrats till normalt planförfarande med anledning av inkomna synpunkter i samrådsskedet.

### Ansvarsfördelning för genomförande

|                                     |                                                                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadsbyggnadsförvaltningen          | Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta                                              |
| Lantmäterimyndigheten               | Fastighetsbildning                                                                                                   |
| Teknik- och fastighetsförvaltningen | (Vid behov) upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.<br>Upprättande av exploateringsavtal. |
| Miljöförvaltningen                  | Ev tillsyn och kontroll enligt miljöbalken                                                                           |
| Ledningsägare                       | Ansökan om ledningsrätt                                                                                              |
| Exploatören                         | Exploatering inom kvartersmark                                                                                       |

### Huvudmannaskap för allmän plats

Planområdet inrymmer ingen allmän platsmark varför frågan om huvudmannaskap inte är aktuell.

## Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i november 2011. 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 5 kap, 18 § PBL (1987:10) behövs därför inte. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Under rubriken *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser för områdets struktur, miljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp. 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

Parkmarken som tas i anspråk har inga höga naturvärden, och är heller inte att betrakta som parkmark sedan marken reglerats till Ässjan 8. Strandlinjen som har höga naturvärden och fungerar som faunakorridor för fåglar och fiskar bevaras som naturmark. Möjligheten att ta sig ner till älven finns kvar omedelbart söder om planområdet. Planen medför därför inga miljökonsekvenser.