



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Gräsvallen 5
inom Gräsvallen 5, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-36-P2014/20

Upprättad 2014-10-06
Antagen av SBN 2014-10-22, § 12
Laga kraft 2014-11-19

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2014-136

Planprocessen

Detaljplan för Gräsvalen 5 genomförs med enkelt planförfarande. Enkelt förfarande kan tillämpas om detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna, samt uppfyller ett av kraven som anges i plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §. Aktuell detaljplan stämmer överens med 7 § första motivering att planen inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten.

Skulle det visa sig att förslaget behöver granskas och kungöras kan handläggningen övergå från det enkla förfarandet till normalt planförfarande. Det kommer att framgå av planhandlingarna om planens förfarande byts.



Planprocessen består av flera olika skeden (planhandlingsskede är markerat i figuren), planprocessen för följande detaljplan kommer genomföras med enkelt planförfarande då detaljplanen ej anses ha något större allmänt intresse. I enkelt planförfarande går man direkt från samrådsskedet till antagande.

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

Planprocessen	2
PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	4
Tidigare ställningstagande	6
Förutsättningar och planförslag	7
Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Landskapsbild/stadsbild	7
Bebyggelse	7
Gator och trafik	7
Grönstruktur	8
Tekniska system	8
Störningar, hälsa och säkerhet	9
Folkhälsa	9
Genomförande	10
Ansvarsfördelning för genomförande	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor	10
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 Gräsvallen 5 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. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.

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 ändra detaljplanen som idag tillåter industri och kontor till att även omfatta centrumändamål.

Huvuddrag

Planområdet ligger i Gräsdalens industriområde ca 3,5 km väster om centrum. Planområdet är idag planlagt men används inte, utan består idag av lägre vegetation. Exploatören vill i framtiden få möjlighet att utveckla bland annat ett lekland inom området.

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

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsarkitekt Malin Björklund i samarbete med följande förvaltningar:

Trafik- och gatuenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen.

VA-enheten, teknik- och fastighetsförvaltningen.

Natur- och parkenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen.

Mark- och exploateringsenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen.

Miljöförvaltningen.

Räddningstjänsten.

Stadsbyggnadsförvaltningen.

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden 2014-06-18 § 21, och därmed fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Gräsvallen 5.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Det finns en intressent som vill etablera ett lekland vid Gräsvallen 5. Förändringen bedöms inte vara planenlig varför planbesked har sökts. Idag består området av en gräsyta med lägre vegetation. Medan det i området söder om finns en byggvaruhandel och en butik för Granngården.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är på ca 10 000 kvm och ligger på Gräsdalen som främst består av småindustrier och butiker med sällanköpsvaror. Norr om planområdet finns en 4H gård.

Markanvändning

Markanvändningen i dagens gällande detaljplan är industri och kontor. Marken används dock inte till det idag utan består av en grönyta med lägre vegetation.

Planförslag

I planförslaget föreslås markanvändningen bli industri och centrumändamål, ej handel (JC₁).

Landskapsbild/stadsbild

Stadsbilden i området är idag relativt homogen och den mesta bebyggelsen i området består av större handelslador och små industrier.

Planförslag

Planförslaget kommer inte påverka landskaps- eller stadsbilden i området något nämnvärt, det finns idag en byggrätt på tomten som ger möjlighet att bebygga 7,5 meter hög byggnad, planförslaget är 9 meter vilket är något högre än i dagens plan.

Bebyggelse

Planområdet är idag inte bebyggt.

Planförslag

Planområdet föreslås bebyggas med industri och centrumändamål, ej handel (JC₁). Med en högsta byggnadshöjd på 9 meter, (<9>) därutöver får en skylt uppföras på max 15 meter.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet nås via Axcgatan som i sin förlängning ansluter sig till Ullebergsleden. Korsningen vid Ullebergsleden/Gräsdalsgatan planeras att byggas om till en rondell med anledningen av exploateringen vid Katrineberg och Norra Zakrisdal. Den nya trafiklösningen ligger med i detaljplanen för Norra Zakrisdal.

Planförslag

Detaljplaneförslaget kommer påverka trafikbelastningen i området men inte mer än vad trafiksystemet bedöms klara av.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns det en gång- och cykelväg nordost om planområdet som förbinder Gruvlyckan och Ulleberg med Gräsdalen. Söder om kvarteret Gräsvallen finns idag en grusstig som går längsmed Ullebergsleden, som i framtiden planeras bli en gång- och cykelväg. Det finns även en gång- och cykelväg till området i förlängningen av Vippgatan, som ansluter till gång- och cykelvägnätet i bostadsområdena norr om motorvägen.

Planförslag

Dagens gång- och cykelnät bedöms tillräckligt. I samband med att korsningen Gräsdalsgatan/Ullebergsleden byggs om så kommer trafiksituationen med bland annat gång- och cykelvägar studeras i området.

Karlstad kommun håller på att ta fram en ny cykelparkeringsnorm utifrån den har en bedömning gjorts att verksamheten är i behov av minst 30 st cykelparkeringsplatser.

Från busshållplatsen är den närmsta vägen till planområdet genom Axxgatan. Då det idag inte finns någon gångbana längsmed gatan idag så föreslås att en sådan ska uppföras.

Parkering

I Karlstad kommuns parkeringsnorm går det inte att utläsa antal parkeringsplatser som ett lekland behöver. Istället har en bedömning i det enskilda fallet gjorts av trafikplanerare på kommunen att de drygt 100 parkeringsplatserna som exploatören föreslår att bygga anses vara rimligt.

Kollektivtrafik

Buss nummer 4 går förbi på Gräsdalsgatan vars busshållplats finns omkring 150 meter från planområdet.

Grönstruktur

Planområdet består idag av lägre vegetation i form av bland annat lupiner. Norr om planområdet finns idag en skogsdunge som är detaljplanlagd som naturmark och öster om finns skogsmark som i dagsläget ej är detaljplanlagd.

Tekniska system

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för vatten och avlopp. Huvudledningar för VA finns i Axxgatan och servis ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten är framdraget till Gräsvallen 5 från Axxgatan.

Dagvatten från Gräsdalen handels- och industriområde avleds idag åt väst via Grundviksbäcken till Vätern. Det är angeläget ur miljösynpunkt att inte öka flödet i Grundviksbäcken utan försöka bibehålla dagens flöde i bäcken vid exploatering inom Gräsdalen.

Planförslag

Dagvatten ska omhändertas lokalt genom fördröjningsåtgärder och/eller infiltrationslösning innan utsläpp i recipient (**generell bestämmelse**).

Det är viktigt att tänka på höjdsättningen av marken inom planområdet så det inte blir stående dagvatten vid husfasaderna vid ett extremregn. Marken inom planområdet måste därför höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn kan ytvledas fritt utan att skada byggnader med mera.

Någon specifik anläggning för rening av dagvatten bedöms inte nödvändig med förslagen bebyggelsekaraktär och verksamhet.

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar och ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggmaterial användas. Det kan även undvikas genom att avleda ytvatten från asfalterade fordonsytor över grönytor innan det leds vidare till dagvattenledningar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Farligt gods

Ullebergsleden som går söder om kvarteret är utpekad som en rekommenderad väg för farligt gods. I Karlstad kommuns översiktsplan är det rekommenderande avståndet mellan centrumfunktion och farligt godsled minst 70 meter.

Planförslag

Planområdet ligger 110-200 meter från Ullebergsleden och klarar därmed översiktsplanens rekommendationer kring minsta avstånd till farligt gods.

Folkhälsa

Planområdet ligger nära både kommunens gång- och cykelnät och kollektivtrafik vilket underlättar för alla att ta sig till planområdet.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnads-karta.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta exploateringsavtal med exploatören.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatören, Gräsvallen 5 AB	Exploatering inom kvartersmark.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Karlstads kommun som reglerar kostnader för ny infrastruktur som kommunen behöver bygga i anslutning till planområdet.

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. Bygglovsavgiften tas ut i samband med bygglov. VA-avgiften tas ut efter gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Det finns idag ingen framdragen fjärrvärmeledning i Akgatan utan närmsta ledning finns i Gräsdalsgatan.

VSD-ledningar

Det finns idag VSD-ledningar framdragna till fastighetsgräns. Om en ny anslutning skulle behöva uppföras så ansvarar och bekostas den av exploatören.

Dagvatten

För att erhålla erforderlig reducering av dagvattenflödet från planerad exploatering ska flödet reduceras med 50 %. Detta innebär att man måste anläggas fördröjningsmagasin inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska, öppna magasin kan till exempel vara av typ ”svackdiken” i gräsytor där dagvattnet får fördröjas. Vidare kan man som komplement till magasin anlägga så kallat ”grönt tak” tak som är belagt med sedum, sedum som har en betydande magasineringseffekt avseende dagvatten.

Markföroreningar

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

Om markföroreningar påträffas, t ex vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Parkering

Parkering ska lösas av fastighetsägaren inom den egna fastigheten.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömningen genomfördes under sommaren 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.

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

Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i planområdet om man jämför med hur det ser ut idag. Om man istället jämför med vad dagens detaljplan medger så kommer det inte ske någon förändring då redan dagens plan tillåter industri och kontor i området.

Sociala konsekvenser

Axgatan som går förbi planområdet och senare ut till 4H-gården har i den norra delen väldigt lite bebyggelse kring sig och bebyggelse som är indragen långt från vägen. Bristen på bebyggelse intill vägen kan skapa en otrygghetskänsla. Genom den bebyggelse som detaljplanen för Gräsvallen 5 tillåter kan trygghetskänslan längs Axgatan öka något. Speciellt då den tilltänkta verksamheten främst har besökare under helgtid då många av de andra verksamheterna i området har stängt.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen anses samhällsekonomiskt positiv då man kan nyttja befintlig infrastruktur. En ny gångbana längs med Axgatan bör uppföras för att underlätta för resenärer som kommer med buss till området.