



**KARLSTADS KOMMUN**

Detaljplan för  
**Konsum i Molkom**  
inom Molkom 1:419 och 1:75, Karlstads kommun, Värmlands  
län



Samrådshandling

2013-11-20

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2011-151

## Planprocessen



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.

**Granskning:** Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stads-huset och biblioteket. Granskningstiden är minst tre veckor.

**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

<b>Planprocessen</b>	<b>2</b>
<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>4</b>
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arbetsgrupp	5
Medverkade tjänstemän	5
Tidigare ställningstagande	6
<b>Förutsättningar och planförslag</b>	<b>7</b>
Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Bebyggelse	7
Gator och trafik	8
Mark	8
Offentliga ytor	8
Grönstruktur	8
Tekniska system	8
Störningar, hälsa och säkerhet	9
<b>Genomförande</b>	<b>10</b>
Ansvarsfördelning för genomförande	10
Huvudmannaskap för allmän plats	10
Fastighetsrättsliga åtgärder	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor	10
<b>Konsekvenser av planförslaget</b>	<b>12</b>
Miljökonsekvenser	12
Sociala konsekvenser	12
Ekonomiska konsekvenser	12

# 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 Konsum i Molkom 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:

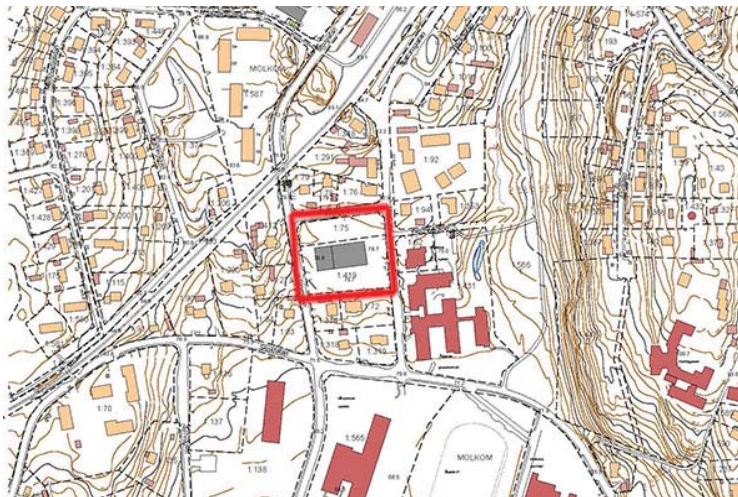
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att flytta dagens outnyttjade byggrätt och tillskapa en torgyta på delar av dagens parkering.

## Huvuddrag

Konsum i Molkom ligger på Stationsgatan i det som kan betraktas som centrum i orten Molkom. Att tillskapa en torgyta i Molkom ingår i kommunens arbete som har pågått den senaste tiden med att studera hur kommunens mindre orter kan utvecklas.



## 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

Natur- och parkenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Va-enheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark- och exploateringsenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Lokalförsörjningen, teknik- och fastighetsförvaltningen

Trafik- och gatuenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Räddningstjänsten

## Medverkade tjänstemän

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsbyggnadsarkitekt Malin Björklund, Stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med stadsbyggnadsplanerare Johanna Bjällfalk.

## Tidigare ställningstagande

### Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

### Översiktsplan

Detaljplaneområdet omnämns inte i kommunens översiktsplan.

### Strategiska planen

Detaljplanearbetet ingår i strategiska planens mål om en attraktiv stad där stadsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att ta fram handlingsplan för centrummiljöutveckling i kommunens mindre tätorter och tätortscentra där ibland Molkom.

### Planarbetsprogram

Molkom Konsum har fått högsta prioritet i kommunens planarbetsprogram över 2013-2014.

### Gällande detaljplan

I gällande detaljplan över planområdet ligger hela området inom handel. Det finns två byggrätter för handel dels där Konsum står idag och dels strax norr om Konsum.

# Förutsättningar och planförslag

## Bakgrund

De senaste åren har det pågått ett arbete med Karlstads kommuns stadsmiljögrupp där kommunens orter har studerats och man har tittat på möjligheter att utveckla centrum miljöerna. I Molkom är det möjligheten att tillskapa ett torg framför Konsum som har studerats i arbetet bland annat.

## Plandata

### Planområde och angränsande områden

Planområdet är på ca 7 000 kvm och består av fastigheterna 1:75 och 1:419, båda fastigheterna ägs idag av Konsum Värmland fastigheter AB. Området har infart från tre vägar; Tvärgatan, Storgatan och Stationsgatan. Planområdet är relativt plan och ligger på ca +46 (RH2000).

## Markanvändning

Mitt på tomten står Konsums mataffär, resterande del av tomten används idag främst till parkering. En gång i veckan kommer fiskbilen och har försäljning på konsums parkering, även annan typ av torghandel förekommer.

### Planförslag

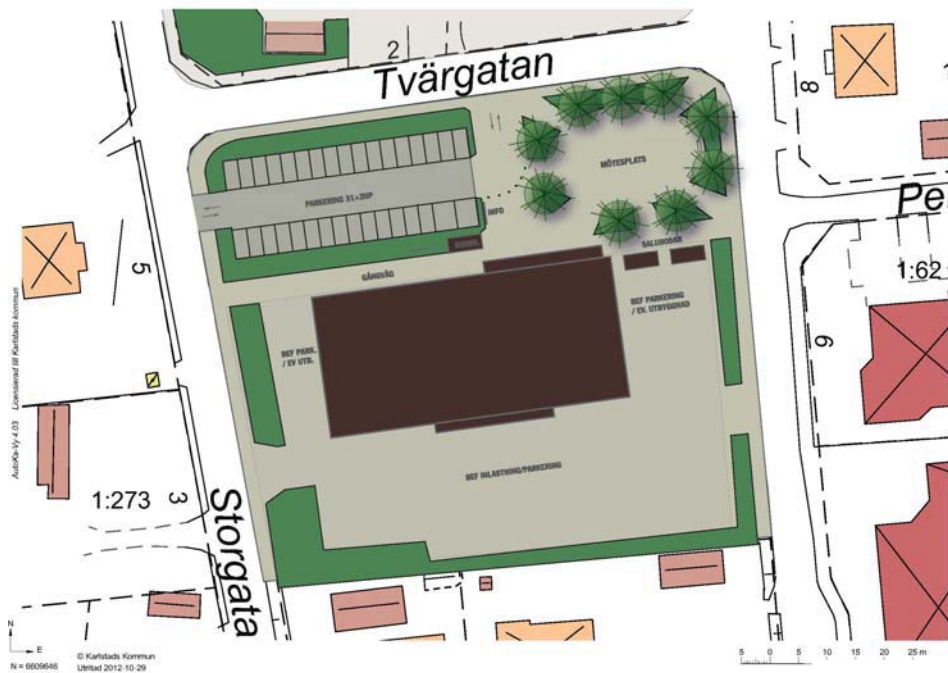
Nordöstra delen av planområdet får markanvändningen torg (**TORG**) resterande del av planområdet får markanvändningen handel (**H**).

## Bebyggelse

Inom planområdet finns idag Konsums byggnad, mataffär i en våning. Utöver dagens byggnad finns det idag en byggrätt norr om dagens byggnad.

### Planförslag

Den byggrätt som idag finns norr om befintlig byggnad tas bort och ersätts genom att byggrätten för den befintliga byggnaden utökas väster och öster ut. Övrig kvartermark som inte får någon byggrätt prickmarkeras (::::) och byggnad får därmed inte uppföras. Markytan strax norr om byggrätten ges möjlighet att bebyggas med



Illustration

uthus och garage (+++), marken skulle kunna nyttjas till att uppföra ett kundvagnsgarage.

Illustrationsbilden på föregående sida visar förslag på utformning av planområdet; Konsums mark med deras nya parkering samt det nya allmänna torget. Torget är under utformande och det finns i dagsläget enbart en vision att skapa en ny mötesplats som ska innehålla någon form av sittmöjlighet och grönska.

## Gator och trafik

Enligt Karlstads kommuns parkeringspolicy behöver handel 24 parkeringsplatser/1000 kvm. Det betyder att 54 st parkeringsplatser krävs för den byggrätt för handel som detaljplanen medger.

Det finns tre busslinjer som går till Molkom; 300, 400 och 401. Busshållplatser finns bland annat vid Stationen och vid Graninge invid riksväg 63.

### **Planförslag**

Genom detaljplanen tas dagens parkering som finns i nordöstra delen av planområdet i anspråk av det nya torget. Istället flyttas parkeringen väster ut till den yta som idag består av en gräsmatta. Parkeringen som finns söder om Konsum behålls som den ser ut idag, vilket gör att parkeringsnormen på 54 st parkeringsplatser klaras.

Norr om byggrätten väst-östlig riktning ska marken vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x).

## Mark

Planområdet är till största del asfalterad, men en gräsyta finns i det nordvästra hörnet.

### **Planförslag**

Gräsytan omvandlas till parkering och i det nordöstra hörnet av planområdet som idag används till parkering omvandlas till en torgyta.

## Offentliga ytor

Det finns idag ingen offentlig yta inom planområdet utan hela planområdet har markanvändning handel.

### **Planförslag**

Genom detaljplanen tillskapas ett nytt offentligt torg i den nordöstra delen av planområdet på den mark som tidigare fungerat som parkering. Tillskapandet av en torgmiljö i Molkom är en del av arbetet som pågår med att utveckla centrummiljöerna i Karlstad kommuns småorter.

## Grönstruktur

I nordvästra delen av planområdet finns det idag en gräsyta, förutom gräsytan finns det lite träd planterade inom planområdet.

## Tekniska system

Fastigheten är redan idag ansluten till fjärrvärmeledning. Vatten, spill- och dagvattenledningar är indragna till fastigheten från Stationsgatan. Ledningarna går sedan över den nordöstra delen av planområdet som är reserverat för underjordiska ledningar och ansluter sedan till fastigheterna som finns norr om Tvärgatan.

### **Planförslag**

Va-ledningarna som idag går genom det planerade torget dras om och flyttas väster ut för att undvika en konflikt med torget.



I samband med omflyttningen av markanvändningen på Konsums tomt skapas två gräsremsor, en norr om och en söder om den nya parkeringsplatsen som skapas i den nordvästra delen av tomten. Dessa gräsytor skapas för att lokalt omhänderta dagvattnet.

## **Störningar, hälsa och säkerhet**

### **Farligt gods**

Farligt gods transporteras på järnvägen norr om planområdet. I kommunens översiktsplan rekommenderar att ny bebyggelse i form av handel och centrumverksamhet skall placeras på ett avstånd av minst 70 meter.

### ***Planförslag***

Byggrätten för handel är placerad ca 80 meter från järnvägen därmed klaras översiktsplanens rekommendationer.

## Genomförande

### Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten, ombyggnader inom allmän plats.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatören, Teknik- och fastighetsförvaltningen	Exploatering inom allmän platsmark.
Exploatören, Konsum	Exploatering inom kvartersmark

### Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstad kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att Karlstad kommun ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

#### Avtal

Samarbetsavtal mellan kommunen och exploatören har tecknats.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

#### Fastighetsbildning

En fastighetsreglering ska göras.

#### Ledningsrätter

Vid flytt av va-ledningar ska tidigare ledningsrätt upphävas och en ny tillskapas.

### 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 bygglovet. VA-avgiften tas ut efter gällande taxa.

### Tekniska frågor

#### Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns idag ansluten till fastigheten öster ifrån.

## VSD-ledningar

Det finns VSD-ledningar framdragna till planområdet och befintlig fastighet är ansluten. Om en ny anslutning skulle behöva uppföras så ansvarar och bekostas den av exploatören.

## 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 löses av fastighetsägaren inom den egna fastigheten.

## Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i våren/sommaren 2013. 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 och att följande aspekter särskilt ska behandlas: studera dagvattenfrågan.

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 hårdgjord yta kommer troligtvis öka något, i övrigt bedöms inte detaljplanen ge några större miljökonsekvenser.

### Sociala konsekvenser

Genom anläggandet av det nya torget skapas en ny lätt tillgänglig mötesplats i Molkom, vilket ger mervärde för de boende på orten.

### Ekonomiska konsekvenser

Projektet kräver att vissa ledningar flyttas för att inte komma i konflikt med torget. Men projektet kan anses samhällsekonomiskt positivt då största delar av det befintliga försörjningssystemet kan nyttjas.