



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Industriområde Bråtebäcken
Inom Karlstads kommun, Värmlands län

Plan- och genomförandebeskrivning
Dnr SBN 2009-108 Dpl 80



Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen
Karlstad 2012-05-16
Reviderad 2012-08-10

Antagen av SBN 2012-08-29 § 9
Vunnit laga kraft 2012-09-24

Arkiv nr 66-P2012/12

Innehållsförteckning

Bearbetat planområde efter utställning	3
Inledning.....	4
Plan- och bygglagen	4
Geografiskt läge och omfattning	4
Planens syfte.....	5
Planens innehåll.....	6
Markanvändning.....	6
Utformning och gestaltning.....	7
Ledningsstråk	7
Vatten, spillvatten och dagvatten	8
Uppvärmning.....	9
El	9
Gator och trafik	10
Angöring och utfarter	11
Parkering	11
Kollektivtrafik	11
Gång- och cykeltrafik.....	11
Konsekvenser av planförslaget.....	11
Behovsbedömning MKB.....	11
Landskapsbild.....	12
Friluftsliv	12
Kulturmiljö.....	12
Dagvatten	12
Sammantagna miljökonsekvenser	12
Trafik.....	12
Sociala konsekvenser	12
Ekonomiska konsekvenser	13
Förutsättningar	13
Bakgrund	13
Plandata och markägande.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Omgivning.....	14
Verksamheter	14
Kulturhistoria	14
Gator och trafik	14
Natur.....	15
Teknisk försörjning	15
Störning, hälsa och säkerhet.....	16
Tidigare ställningstaganden.....	17
Administrativa frågor	17
Genomförandetid.....	17
Handlingar	18
Genomförandebeskrivning	18
Inledning.....	18
Organisatoriska frågor.....	18
Ekonomiska frågor	19
Tekniska frågor	19

Bearbetat planområde efter utställning

Planområdet har bearbetats avseende omfattning och utformning efter utställningen. Eftersom förhandlingar avseende byte av kommunal mot privat mark dessvärre inte har kunnat slutföras har planområdet minskats inför antagandet.



Planområdets omfattning i utställningsskedet

Den del av planområdet som tillhör fastigheten Busterud 1:9 illustreras på plankartan, men undantas från antagande i detta skede. Gatans läge justeras något i den del som är öster om grönstråket i områdets mitt, så att gatan i sin helhet ligger på kommunal mark. Ett nytt läge för pumpstation tillkommer i öster. Det u-område med prickmark som ligger längst upp i norr, från vändplanen till grönstråket, utökas något för att helt täcka in befintliga ledningsrätter.



Minskat planområde inför antagande

Inledning

En planbeskrivning beskriver planens syften och förutsättningar samt innebörden och konsekvenserna av dess genomförande. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan med planbestämmelser.

Planbeskrivningen för industriområde Bråtebäcken är uppdelad i fyra delar:

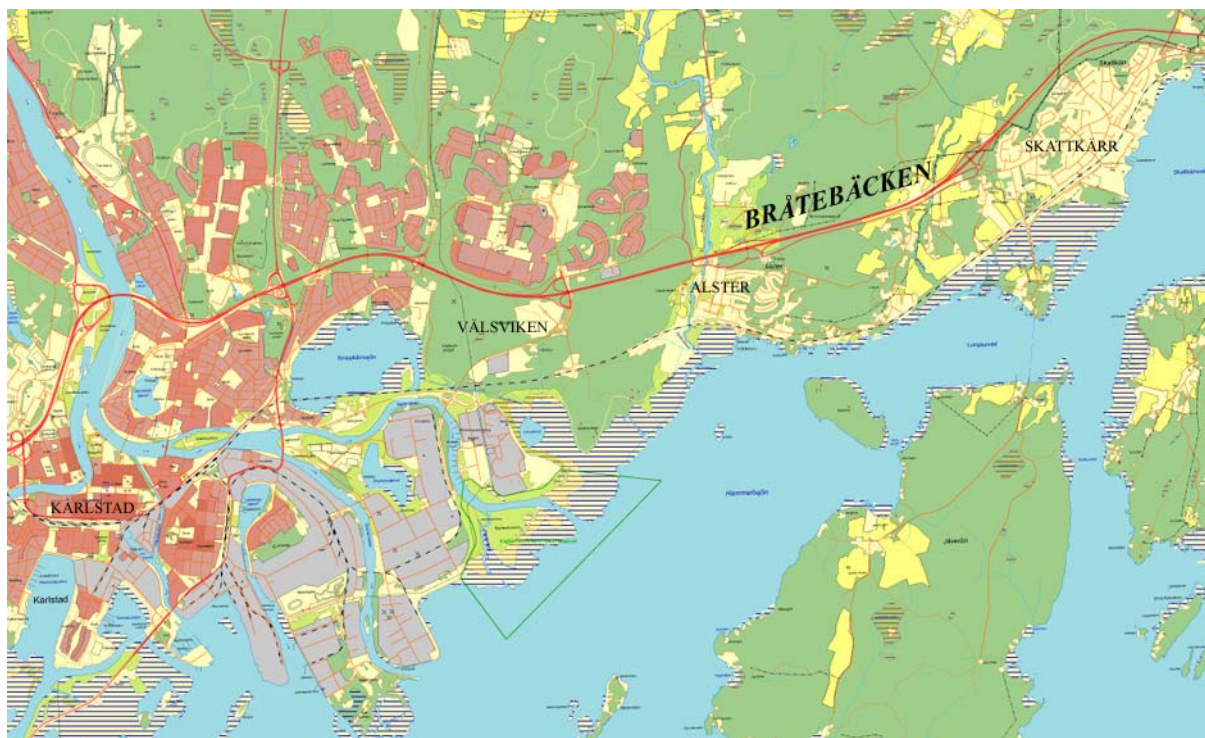
- Inledningsdelen - beskriver bland annat syftet med planen.
- Planens innehåll - beskriver planens innebörd. De planbestämmelser som förts in på plankartan står med fet stil.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.
- Förutsättningar - innehåller bland annat en beskrivning av nuläget

Plan- och bygglagen

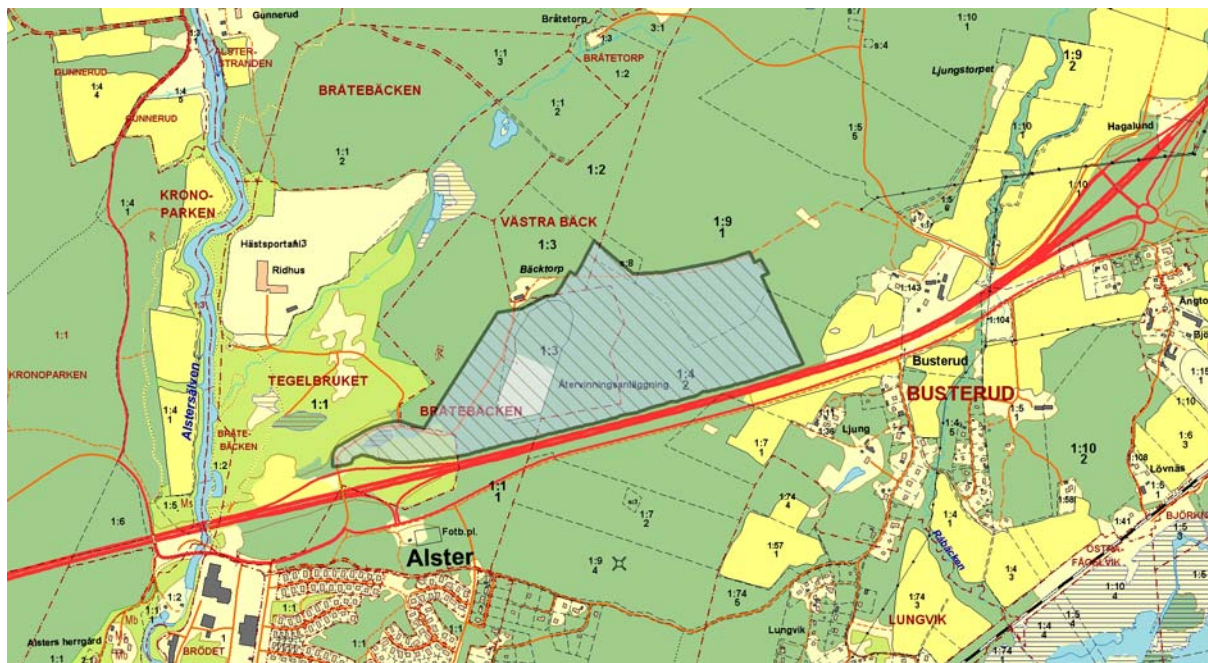
PBL utgåva 1987:10 tillämpas eftersom uppdraget gavs 2009 och arbetet påbörjades 2010.

Geografiskt läge och omfattning

Bråtebäcken är beläget norr om E18 mellan Alster och Skattkärr ca 10 km öster om centrala Karlstad.



Planområdet omfattade i utställningsskedet ca 37ha, vilket kan jämföras med Våxnäs handels- och verksamhetsområde som är ca 42ha stort. Den yta som kan exploateras, förutom gator och natur, var då ungefär 25ha. Inför antagandet har dock planområdet minskats med cirka sex hektar totalt och den yta som blir industri är istället cirka 20 hektar.



Planområdet (obs ändrad omfattning enligt sidan 3)

Planens syfte

Syftet med planen är att skapa möjligheter att etablera ett större område för industriverksamhet med en estetisk såväl som en miljömässigt ”grön” profil. Avsikten är att skapa ett flexibelt område med varierande fastighetsstorlekar som även kan medge etablering av tung, störande och utrymmeskrävande verksamhet.

Planens innehåll

Markanvändning



Illustration som visar en möjlig exploatering (obs planområdets ändrade omfattning enligt sidan 3)

Verksamheter

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet är verksamheter i form av industri. Det ska vara möjligt att etablera störande och utrymmeskrävande verksamheter (**J**) inom området. Dock gäller, i de delar som ligger närmast ridverksamheten i nordväst, de boende öster om planområdet och den delen som ligger närmast den planerade förskolan söder om E18 och Skattkärrsvägen, att det ska vara ej störande industri (**J₁**) i dessa delar. För att behålla en befintlig vågstation finns en liten yta kvartersmark (**J₂**) i den industrigata som leder till bergtälkten, avsedd för transporter från bergtälkten norr om planområdet.

Natur

Avsikten är att området ska präglas av en ”grön profil”. Ett naturområde med hållmarksskog sparas orört (**NATUR**) i planområdets sydvästra hörn. Befintlig naturmark ska sparas i en zon längs med E18 och i ett 50m brett stråk som går tvärs igenom området i nord-sydlig riktning. Här ska träd och markvegetation sparas, men dessa ytor (**NATUR₁**) ska gallras och hållas rena från sly. Avsikten är att skapa en ”mjuk” övergång mellan stad och landsbygd, samtidigt som företagen i detta läge ska få möjlighet att exponera sig mot E18 genom denna transparenta trädridå. Båda typer av naturmark kommer att vara allmän platsmark. Naturen utanför planområdet, likväl som de ytor som betecknas **NATUR**, får inte användas för permanenta eller tillfälliga upplag av schaktmassor eller annat material. Där det blir nivåskillnader ska schakt och slänter utföras inom kvartersmark.

Utformning och gestaltning

Inom hela planområdet gäller att byggnader ska placeras minst sex meter (p_1) från fastighetsgräns mot allmän gata. Avsikten är att ge fri sikt vid utfarter för att på så sätt skapa en trygg och säker trafikmiljö, inte minst för trafikanter på gc-vägar. För fastigheter närmast E18 gäller även att huvudbyggnad ska placeras med fasadliv i gränsen mot prickmark (p_2). För dessa fastigheter närmast E18 gäller också att om man vill ha stängsel i tomtgräns mot naturmarken längs med E18 så ska det vara ett två meter högt galvaniserat industristängsel. **Byggnadshöjden** får vara högst 25 meter, förutom i området närmast E18 där högsta höjden är begränsad till 15 meter. Högst 40 % av respektive fastighet får bebyggas (e_1). Minst 10 % av fastighetens yta ska utföras med en genomsläpplig markbeläggning (n_1) såsom t ex armerat gräs eller grus för att möjliggöra infiltration av dagvatten, vilket dessutom bidrar till att understryka områdets ”gröna profil”.



Vegetation sparas längs E18 och i mitten (obs planområdets ändrade omfattning enligt sidan 3)

Skyltning

I den gallrade natur-zonen närmast E18 ska möjlighet finnas att uppföra två gemensamma skyltpelare (**skylt**), en i den västra och en i den östra delen. På dessa skyltpelare ska samtliga företag erbjudas möjlighet att exponera sig mot E18. Skyltpelarna ska utformas och placeras på sådant sätt att hänsyn tas till naturen och att minsta möjliga gallring krävs för att de ska synas. Trafiksäkerhetsaspekter ska beaktas vid utformning och konstruktion av skyltpelarna.

Ledningsstråk

I den norra kanten av planområdet finns ett antal befintliga underjordiska ledningar i öst-västlig riktning som säkerställs (**u**) i planen.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Ledningsservitut placeras företrädesvis inom gatumark och gator ska inte placeras i högpunkter. En långsiktig lösning avseende vatten och spillvatten är att omgående börja planering för nya ledningar parallellt med järnvägen, österut från Välsviken till Skattkärr. Mycket tyder på att detta kommer att genomföras, men det är i dagsläget inte möjligt att bedöma när sådana ledningar skulle kunna vara framdragna. För att önskad avrinning och självfall inom området ska uppnås måste angivna plushöjder (+0,0) på färdig mark och gata följas.

Vatten

Det finns ledig kapacitet i befintligt nät för att inledningsvis förse området med vatten så länge som det inte är oerhört vattenintensiva verksamheter som etablerar sig.

Spillvatten

Möjligheten att ansluta fler abonnenter på befintliga spillvattenledningar är ytterst begränsade. En temporär lösning kan då vara en tillfällig enskild anläggning som sedan kan återvinnas på annan plats. Enskild anläggning, som i första hand avser sanitärt avlopp, kan utgöras av slutna tankar om det rör sig om låg förbrukning eller trekammarbrunnar med infiltration om det är några få abonnenter med normal förbrukning. Om området exploateras snabbt med flera och/eller mer vattenintensiva abonnenter kan ett tillfälligt mobilt reningsverk installeras fram tills att det kommunala spillvattensystemet är utbyggt.

Det kan finnas möjlighet att ansluta några abonnenter till nuvarande spillvattensystem med hjälp av ett utjämningsmagasin typ ”äggformade” betongrör med stor dimension via en flödesreglering. Regleringen kan ske med pump som styrs via befintligt system. Bråtebäckens spillvatten släpps då inte på befintligt system förrän plats finns, tex nattetid. Vidare utredning krävs för att avgöra om det är möjligt.

Inom något år kommer man att påbörja dagvattenseparering i Skattkärr, vilket då frigör kapacitet i spillvattennätet.

Den västra delen av Bråtebäcken kan byggas med självfall till en pumpstation (**E₁**) som placeras vid infartsvägen längst ner i västra kanten och den östra delen med självfall mot en pumpstation längst upp i det nordöstra hörnet. Spillvattnet pumpas därifrån upp till huvudledningen och släpps på befintligt system när plats finns, t ex nattetid.

Det kommer förmodligen att krävas lokal pumpning upp till lokalgatan från den fastighet som bildas längst in i områdets sydöstra hörn.

Dagvatten

Från planområdet får det inte avledas större mängd vatten per tidsenhet än vad som sker med nuvarande förhållanden. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med öppna dagvattenlösningar som t ex diken och fördröjningsmagasin (**dagvatten**) ska användas i så stor utsträckning som möjligt. Infiltration ska ske inom området eller i dess omedelbara närhet på ett sådant sätt att hydrologin i närliggande värdefulla naturområden inte påverkas negativt. Alstersälven kommer att vara recipient i väster och Råbäcken i öster. Minst 50% av dagvattenflödet ska fördröjas inom varje fastighet. En av flera åtgärder för att åstadkomma detta är att minst 10% av respektive fastighets yta ska utföras med en genomsläpplig markbeläggning (**n₁**) såsom tex armerat gräs eller grus för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

Uppvärmning

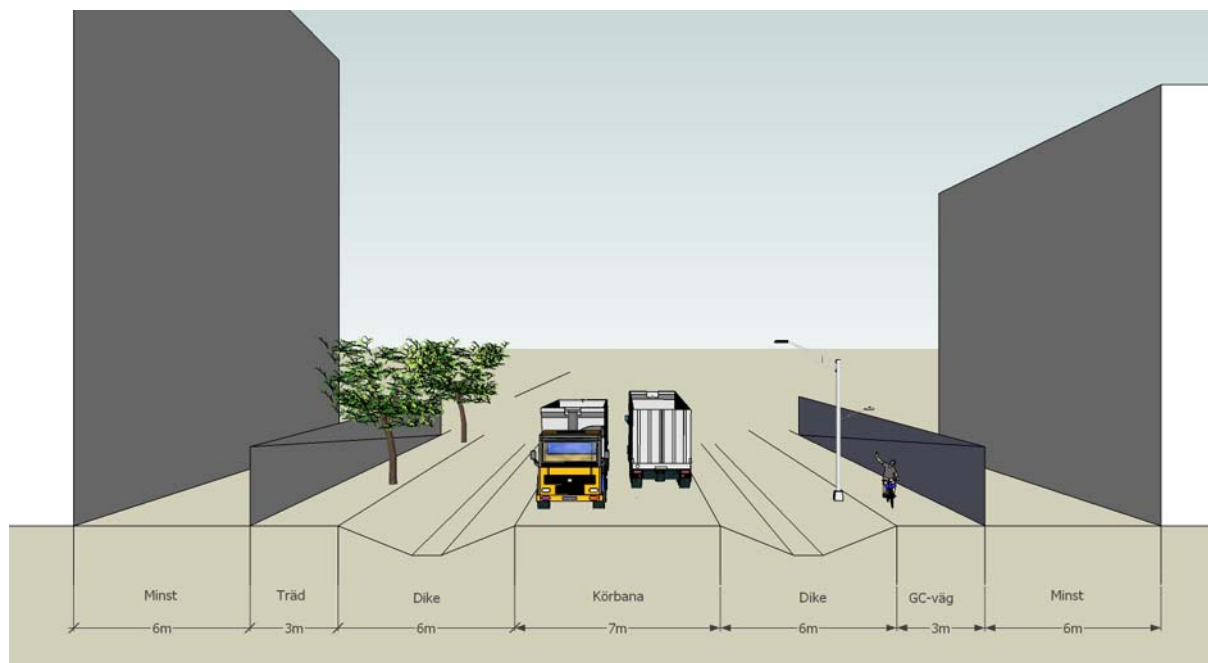
Området finns inte med i Karlstads Energis utbyggnadsplaner för fjärrvärme. Ny bebyggelse kommer att värmas upp genom förnyelsebar energi exempelvis bergvärme och/eller andra alternativa energikällor.

EI

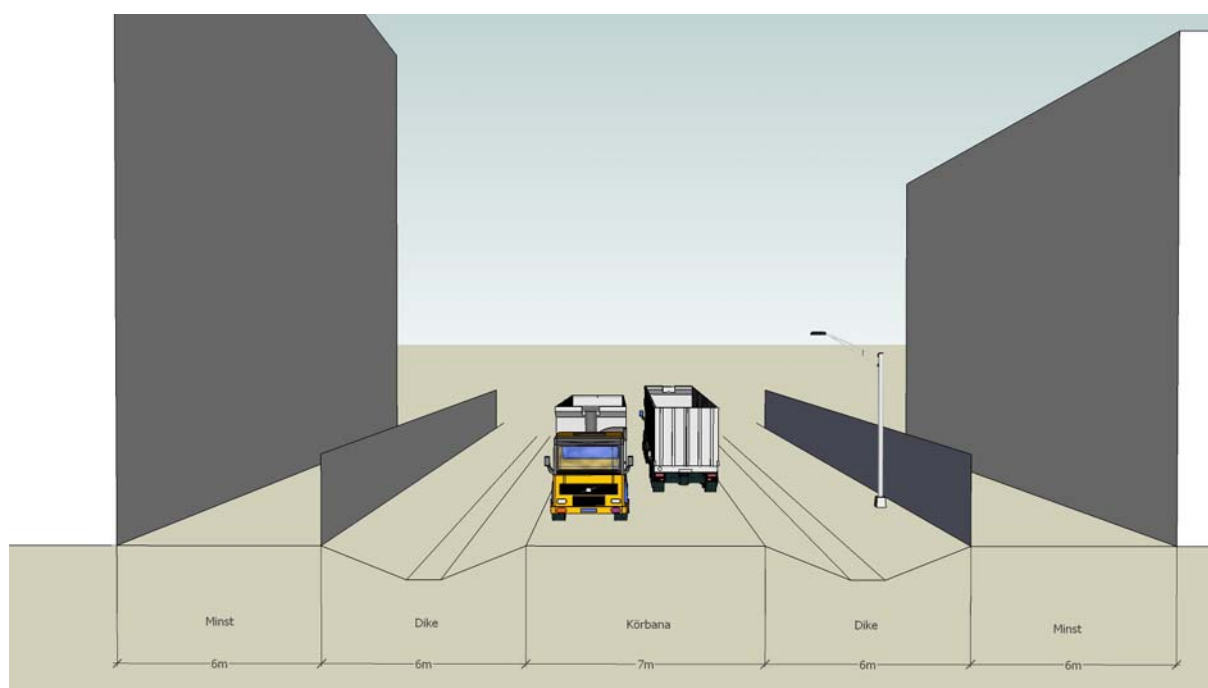
Fortum har en ledning i det ledningsstråk som går i öst-västlig riktning i områdets norra kant. Tanken är att, från vändplanen i slutet av industrigatan som leder mot bergtäkten, gå med en ny kabel i industrigatan mot sydväst och vika in i lokalgatan västerut fram till det nord-sydliga naturområdet i områdets mitt. Detta skulle då kunna vara en första etapp och då finns möjlighet att bygga en transformatorstation (**E₂**) söder om Miljöfabriken. Den andra etappen börjar med en transformatorstation (**E₂**) efter naturområdet och ledningen fortsätter österut i lokalgatan för att sedan vika av norrut i den östra industrigatan och slutligen ansluta till den ursprungliga ledningen i nordöstra hörnet av planområdet.

Gator och trafik

I en första etapp anläggs gatan parallellt med E18 fram till det blivande nord-sydliga grönstråket och avslutas med en tillfällig vändplan. Nästa etapp innebär att gatan förlängs till planområdets östra kant med en ny vändplan. Avslutningsvis kan gatan byggas norrut, vända tillbaka och till sist åter mot söder för att kopplas ihop.



Lokalgata är 25 meter bred gatumark, varav sju meter är asfalterad körbana för biltrafik, sex meter öppet dike på vardera sidan, tre meter grönyta med trädplantering på den ena sidan och tre meter på motstående sida är asfalterad cykelbana. Om det senare uppstår behov av plats för t ex busshållplatser kan diket kulverteras lokalt för att skapa sådan yta.



Industrigata är 19 meter bred gatumark, varav sju meter är asfalterad körbana för biltrafik och sex meter öppet dike på vardera sidan.

Angöring och utfarter

Området kommer att angöras i väster från E18 eller Alster/Skattkärr via det sedan 2009 nya Alstersmotet. Den befintliga vägen (**Infart**) från Alstersmotet och förbi avfarten mot Karlstads ridklubb ska kompletteras med en gc-väg.

Någon ytterligare anslutning mot E18 kommer inte att vara möjlig.

I planområdets nordvästra hörn ska mark vara tillgänglig (**y**) för in- och utfart till den MC-klubb som finns strax utanför området.

Parkering

All parkering för eget behov, såväl tjänstebilar som personal och besökare, ska lösas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Det kommer sannolikt inte att vara aktuellt med någon kollektivtrafik i området inom en rimlig framtid. Men genom att anordna en ny busshållplats vid Skattkärrsvägen och bygga en bro för gc-trafik över E18 skulle man få en relativt god tillgänglighet till arbetsplatserna. Detaljplanen medger att en sådan bro kan ”landa” på norra sidan av E18 (**bro**) och att en gång- och cykelväg (**gc-väg**) leder in i området i det centrala nord-sydliga grönstråket.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg ska finnas i anslutning till lokalgator inom planområdet med anslutning till befintliga gc-vägar utanför området. Detta gäller framför allt vägen (**INFART**) från Alstersmotet fram till avfarten mot Karlstads ridklubb och därifrån vidare fram till den nya lokalgatan i området. Möjlighet ska finnas att bygga över marken (**bro**) med en bro för gång- och cykeltrafik med en fri höjd som är minst 4,8 meter över E18. Om denna bro byggs ska det finnas möjlighet att låta gång- och cykelväg fortsätta norrut i det nord-sydliga naturområdet (**gc-väg**).

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning MKB

Med utgångspunkt från den behovsbedömning som gjordes i juni 2011 blev kommunens bedömning att genomförandet av planen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en MKB därför inte behöver göras. Länsstyrelsens uppfattning är dock den att exploateringen till största delen berör jungfrulig mark och att en MKB därför ska göras med avseende på dagvattenhantering, naturvärden och fornlämningar. En MKB med denna avgränsning har därför gjorts och bifogas planhandlingarna. Eftersom planen inte görs för ett specifikt ändamål är det heller inte möjligt att ta ställning till i vilken omfattning respektive verksamhet påverkar miljön. Därför kommer man istället att göra en bedömning i bygglovsskedet huruvida respektive verksamhet påverkar miljön och vilka tillstånd som kan komma att krävas.

Landskapsbild

Det är oundvikligt att landskapsbilden förändras då jungfrulig skogsmark exploateras. Den gröna zon med natur som ska bevaras längs med E18 är viktig för att denna förändring inte ska upplevas som en alltför stor kontrast mot omgivningen.

Friluftsliv

Den rid- och promenadväg som följer de befintliga va-ledningarna i norra delen av området kommer inte att vara kvar i sin helhet. Den del som är öster om vägen till bergtäkten kommer inte att vara kvar, men den del som är väster om vägen kommer att vara kvar såsom visas på kartan under "Omgivning" på sidan 13. Den har fungerat som en öst-västlig länk mellan Alster och Busterud/Skattkärr, men har förlorat en del av sin betydelse då vägen upp till bergtäkten anlades och bildade en barriär. Den östra delen ingår heller inte i de ridvägar som omfattas av nyttjanderättsavtalet som under hösten 2011 skrevs mellan Karlstads ridklubb och Karlstads kommun.

Kulturmiljö

Enligt planprogrammet skulle de lämningar som har påträffats inom planområdet bevaras och synliggöras. Länsstyrelsen har dock för avsikt att besluta om arkeologisk förundersökning med eventuell följande särskild undersökning för att kunna ta bort lämningarna. Hur dessa ska hanteras kommer att framgå av undersökningarna.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom området med öppna diken och fördröjningsmagasin. Respektive fastighetsägare ansvarar för att dagvatten renas inom fastigheten innan det släpps vidare i det öppna dagvattensystemet. Omgivningen kommer därmed inte att påverkas av exploateringen.

Sammantagna miljökonsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen har prövat lämpligheten för planläggning enligt 2 kap PBL och gjort en avvägning enligt 3 och 4 kap miljöbalken samt prövat detaljplanen mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och stör inte något riksintresse. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. En MKB har gjorts och sammantaget bedöms planens genomförande inte leda till negativa miljökonsekvenser.

Trafik

Trafiken mellan Alstersmotet och industriområdet kommer att öka och det handlar till stor del om tung trafik. Den trafik som finns idag består mest av transport av massor och bergkross. Vilken typ av verksamhet som kommer att etableras i området framöver, eller hur trafikintensiva dessa blir, kan man inte veta nu. Men eventuellt kommer delar av Karlstads snötipp att flyttas från sitt nuvarande läge till Bråtebäcken och det genererar tidvis mycket intensiv trafik. Konsekvensen av detta är att sträckan från Alstersmotet fram till avfarten mot Karlstads ridklubb måste förbättras avseende trafiksäkerheten eftersom många oskyddade trafikanter rör sig här, varav många är barn och ungdomar.

Sociala konsekvenser

Antalet arbetstillfällen kommer att öka genom att området exploateras, vilket är positivt för Karlstad och framför allt för de östra delarna som Kronoparken, Alster och Skattkärr.

Ekonomiska konsekvenser

Behovet av planlagd mark för industriverksamhet är mycket stort i Karlstad. En stor ekonomisk fördel med Bråtebäcken är den relativt nybyggda trafikplatsen Alstersmotet som med vissa kompletteringar innebär att ett stort industriområde kan exploateras med en väl fungerande trafikförsörjning.

Stora investeringar måste göras för att lösa va-frågan i området eftersom det befintliga ledningssystemet inte har tillräcklig kapacitet.

Förutsättningar

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 februari 2009 att godkänna den industrimarksutredning som genomförts av stadsbyggnadsförvaltningen. I utredningen som gjorts för att förbättra planberedskapen för verksamheter i Karlstads centralort utpekades Bråtebäcken som en av flera lämpliga platser för industrimark. Teknik- och fastighetsnämnden beslutade den 20 maj 2009 att begära om planläggning hos Stadsbyggnadsnämnden som, den 26 augusti 2009, gav stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett program avseende ett nytt industriområde inom Bråtebäcken.

Plandata och markägande

Planområdet avgränsas i söder av E18, i nordost av fastigheten Busterud 1:9, i nordväst av Västra Bäck 1:3 och i väster av Tegelbruket 1:1 som till viss del disponeras av Karlstads ridklubb.

Karlstads kommun äger fastigheterna Bråtebäcken 1:1 och 1:3, Västra Bäck 1:3, Busterud 1:4 och Tegelbruket 1:1. Busterud s:8 är en samfällighet som ägs gemensamt av Busterud 1:9 och Karlstads kommun. En yta om drygt 5 ha i planområdets nordöstra hörn är en del av den privatägda fastigheten Busterud 1:9. Diskussioner har förts med fastighetsägaren, i avsikt att reglera ägoförhållandena genom byte av arealer och eventuellt med viss ekonomisk ersättning. Eftersom dessa förhandlingar inte lett fram till en, för båda parter, acceptabel lösning har planområdets omfattning ändrats inför antagandet enligt sidan 3.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP under 2010. Av rapporten framgår att förutsättningarna för grundläggning, generellt sett, är relativt bra inom planområdet. Det finns dock ytor som bör förbelastas och kompletterande geotekniska undersökningar kan behövas på vissa platser beroende på hur stora laster det blir.

Omgivning



Omgivningen (obs planområdets ändrade omfattning enligt sidan 3)

Utanför planområdets nordvästra hörn finns en gård som kommunen äger och hyr ut till en mc-klubb. Tillfarten till denna ska säkerställas i detaljplanen (y). Ytterligare en bit åt nordväst finns Karlstads ridklubb med en omfattande ridskoleverksamhet. Hänsyn ska tas till de ridvägar som passerar relativt nära planområdet. Söder om E18 planeras en förskola och öster om planområdet finns ett antal bostäder.

Verksamheter

Inom området driver Miljöfabriken 2010 AB en masshanteringsstation på mark som arrenderas av kommunen och i nordvästra delen av området passerar en väg som leder till en bergtäkt strax norr om planområdet. För dessa verksamheter finns det en befintlig kontorsbyggnad och två vågstationer som helst bör vara kvar i nuvarande läge.

Kulturhistoria

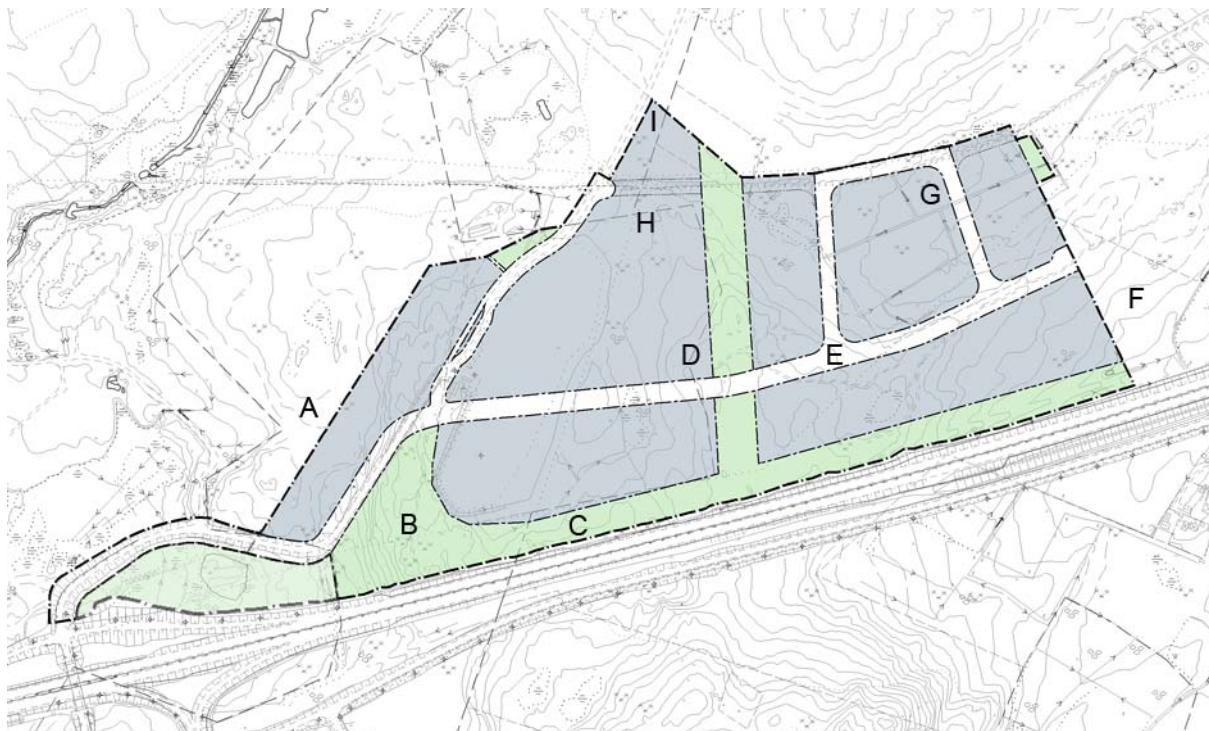
På uppdrag av kommunen gjorde Värmlands Museum en kulturmiljöutredning under 2010. Ett antal lämningar som inte påverkas av exploateringen påträffades väster respektive öster om planområdet. De lämningar som påträffades inom planområdet är av olika värde, varav två stensättningar bedöms vara fast fornlämning. Enligt yttrande från Länsstyrelsen avser man att besluta om en arkeologisk förundersökning för att avgöra om det behöver göras en särskild undersökning inför borttagandet av lämningarna. Ansökan om tillstånd till förändring av fornlämningsområde enligt 2 kap 12 § lag (1988:950) om kulturminnen mm har lämnats till länsstyrelsen i januari 2012.

Gator och trafik

E18 är riksintresse för kommunikation och rekommenderad transportled för farligt gods med ett trafikflöde på cirka 30100 fordon per årsmedeldygn.

Natur

Länsstyrelsen efterlyser, i sitt yttrande över planprogrammet, en fördjupad beskrivning av naturmiljön och eventuell förekomst av skyddade arter. En kompletterande inventering och bedömning avseende naturvärden har gjorts av Teknik- och fastighetsförvaltningen sedan planprogrammet färdigställdes.



Naturinventering (obs planområdets ändrade omfattning enligt sidan 3)

Resultatet av denna, tillsammans med ytterligare några yttranden avseende naturvårds- och friluftsintrösserna i område A, har inneburit att planområdets utsträckning mot väster minskats för att minimera störningar.

Område B, bestående av äldre hållmarksskog, ska bevaras bortsett från en mindre yta i den norra delen som tas i anspråk för infarten till industriområdet.

I samband med att MKB:n har tagits fram har dessutom en kompletterande fågelinventering gjorts avseende förekomst av spillkråka. Bedömningen är att det inte är troligt att spillkråka häckar inom planområdet

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

De befintliga ledningarna ligger i planområdets norra kant och sträcker sig i öst-västlig riktning. En viss kapacitet finns avseende vatten, men spillvattenledningen har i princip ingen ledig kapacitet. Planering pågår för nya ledningar längs med järnvägen från Välsviken till Skattkärr.

Dagvatten

Naturen utanför planområdet kommer att påverkas negativt om hydrologin förändras i området. Därför är det viktigt att dagvattnet inte leds bort, utan infiltreras inom området eller i dess närhet, via fördröjningsmagasin.

Uppvärmning

Det finns i nuläget inte möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet och det finns heller inga planer på att detta kommer att byggas ut inom de närmaste åren.

EI

Fortum Distribution har en kabel i mark som passerar i områdets norra kant. Det går inte att veta i nuläget vilka åtgärder som kommer att krävas eftersom man inte vet vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området och därmed inte heller vilka belastningar det blir. Bedömningen är dock att man på ett rimligt sätt ska kunna bygga ut nätet för att möta ett ökande lastbehov.

Tele

Teleledning finns i områdets norra kant och sträcker sig i öst-västlig riktning.

Stadsnät

Karlstads Elnäts ledning för stadsnät finns i områdets norra kant och sträcker sig i öst-västlig riktning. Dessutom går en ledning i nord-sydlig riktning strax väster om MC-klubben, ner till Miljöfabrikens kontor och vidare ner mot Alster. Läget för denna bör anpassas till den nya gatan som leder till bergtäkten, eventuellt via en ny infart till MC-klubben.

Störning, hälsa och säkerhet

Trafikbuller och avgaser

En avsikt med planläggningen är att skapa ett område för verksamheter som inte är störningskänsliga. Buller och avgaser alstras av tung trafik till och från masshanteringsstationen som finns inom området. Genom området passerar dessutom trafiken till bergtäkten som är belägen norr om området. Diskussioner pågår om att lokalisera Karlstads snötipp till området, vilket i så fall kommer att innebära en ökad trafikintensitet under vissa perioder.

Markföroreningar

Den verksamhet som bedrivs i området i form av masshanteringsstation har tillstånd och kommer bara att ändras avseende viss omfördelning av ytor, dock fortfarande inom det område som tillståndet avser. Tillstånd för masshantering kan behöva förnyas i samband med att avtalet omförhandlas och detaljplanen har vunnit laga kraft. De ytor som har använts för masshantering, men efter omdisponeringen ska användas för andra ändamål, ska kontrolleras avseende föroreningar. Resterande ytor inom planområdet är naturmark och bedöms inte kunna innehålla några markföroreningar.

Transporter av farligt gods

Planområdet gränsar i söder mot E18 som är rekommenderad väg för transporter av farligt gods. En 50 meter bred naturzon ska finnas närmast E18 och ytterligare en 20 meter bred zon som är prickmark innebär att personer normalt sett inte kommer att befinna sig i någon riskzon.

Översvämning

Bråtebäcken ligger på en nivå som inte kommer att påverkas av höga vattenstånd i Vänern.

Vindkraft

Galtryggen, som är beläget strax norr om Bråtebäcken, pekas ut i kommunens vindkraftsplan som ett lämpligt område för vindkraft. Vindkraftplanen är antagen av kommunfullmäktige, men har inte vunnit laga kraft då den är överklagad. Industriområde Bråtebäcken och vindkraftsområde Galtryggen kommer dock inte att påverka varandra negativt.

Tidigare ställningstaganden

Beslut om planläggning

Planprogrammet godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 23 november 2011 §11 och samtidigt gavs stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att arbeta vidare med detaljplanen. För att tillmötesgå synpunkter i programskedet ändrades planområdets utsträckning innan programmet godkändes. Den utökning mot norr som då gjordes har bearbetats ytterligare och minskats något för att respektera den värdefulla naturen norr om planområdet.

Riksintressen

Exploateringen anses inte störa något av de följande riksintressen som finns i omgivningen: Längs med Alsterdalen, en bit väster om planområdet, finns två riksintressen som omfattar i princip samma område. Det är dels ett landskapsbildsskydd, markerat med vertikal skraffering på kartan nedan och dels riksintresse för kulturmiljövård, diagonal skraffering (för mer info se "Områden av riksintresse" i översiktsplan för Karlstads kommun från 2006 s.111). Området söder om E18, horisontell skraffering, ingår i "Vänern med sjöar och strandområden" som är riksintresse för turism och friluftsliv enligt MB 4 kap 1-2 §§.

Natura 2000

Exploateringen får inte påverka Natura2000-området som är beläget längs Alsterälven vid Gunnerud, cirka två km nordväst om området .

Översiktsplan

Bråtebäcken har i tidigare översiktsplaner för Karlstads kommun pekats ut som ett område för verksamheter. I den nyligen utställda ÖP 2012 är området utpekade för störande verksamhet.

Gällande detaljplan

Inom planområdet finns en gällande detaljplan, 66-P98/22 Östra masshanteringsstationen, som i sin helhet kommer att ersättas av denna planen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 (fem) år från det datum planen vinner laga kraft.

Handlingar

Till planen hör plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, planprogram, samrådsredogörelser samt MKB.

Medverkande tjänstemän

Stadsbyggnadsarkitekt Pär Højman har handlagt detaljplanen.

Dessutom har följande tjänstemän medverkat:

Torbjörn Karlsson	Teknik- och fastighetsförvaltningen, mex-enheten
Jan Wennberg	Teknik- och fastighetsförvaltningen, va-enheten
Alexandra Varbäck	Teknik- och fastighetsförvaltningen, natur- och parkenheten
Ingemar Johansson	Teknik- och fastighetsförvaltningen, trafik- och gatuenheten
Mats Bergström	Miljöförvaltningen
Jonas Kirvall	Kultur- och fritidsförvaltningen

Genomförandebeskrivning

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan med planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Planen upprättas genom normalt planförfarande.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid 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).

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, grundkarta, nybyggnadskarta, bygglov och bygganmälan
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Utbyggnad av gator och gc-vägar, LOD-system, ledningar och anslutningspunkter VA, enskilda avloppsanläggningar, utökning av verksamhetsområde för vatten och avlopp, fastighetsreglering, fastighetsförsäljning samt i exploateringsavtal säkerställa att åtgärder och uppföljning enligt MKB: n genomförs
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning, bildande av servitut och nya ledningsrätter samt upphävande av outnyttjade ledningsrätter
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll beträffande rening av dagvatten

Miljöfabriken 2010 AB

Exploatörer

Sanering av eventuella markföroreningar i samband med avetablering av tidigare disponerade ytor
Åtgärder inom kvartersmark, anmälan till miljönämnden avseende dagvattenfördröjning

Ekonomiska frågor

Kostnader

Utredningar och eventuella erforderliga åtgärder avseende geoteknik och grundläggning bekostas av respektive exploatör.

Avgifter

Planavgift har reglerats genom planarbetsavtal och ska därför inte tas ut i samband med bygganmälan.

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

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt, vid aktuell tidpunkt, gällande taxa.

Tekniska frågor

Ledningsrätter

Nya ledningsrätter tillkommer och outnyttjade ledningsrätter ska i möjligaste mån upphävas i samband med förrättning.

Markföroreningar

Miljöfabriken 2010 AB ansvarar för att de ytor, mellan E18 och den nya lokalgatan, som har ingått i masshanteringsstationen, är sanerade från eventuella markföroreningar i samband med omdisponering och avetablering.

Schaktmassor

Naturområdena inom planområdet och den omgivande naturen ska lämnas orörda och får inte användas för upplag av schaktmassor eller annat material, vare sig permanent eller tillfälligt.

Dagvattenhantering

Anmälan ska ske till miljönämnden innan anordnande av anläggningar för fördröjning av dagvatten, fördröjning av flöden eller avskiljning av föroreningar.

Vatten och spillvatten

När verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas till att omfatta Industriområde Bråtebäcken är det kommunen som har ansvaret och fastigheter bör då inte upplåtas för verksamheter som förbrukar mycket vatten eller alstrar stora mängder spillvatten, förrän dessa frågor fått en långsiktigt hållbar lösning.

Plan- och genomförandebeskrivningen är upprättad av

Pär Højman
stadsbyggnadsarkitekt