



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Del av Busterud 1:4 vid Bråtebäcksvägen
inom Östra Fågelvik
Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-66-P2018/16

Upprättad: 2018-05-16 § 38

Antagen av SBN: 2018-08-29, § 22

Laga kraft: 2018-10-18

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2018-65

Planprocessen - standardförfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen om förslaget ska handläggas med standard- eller utökat förfarande. Den här planen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§, vilket innebär att planen kan antas direkt efter samrådsförfarandet, utan granskningsförfarande.



Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådsskedet (29 maj – 25 juni 2018) gavs 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.

Detaljplanen gick vidare till antagande direkt efter samrådet.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs i stadsbyggnadsnämnden den 29 augusti 2018.

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 vann laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet tillkännagavs på kommunens anslagstavla. Detta under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att pröva beslutet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen - standardförfarande	2
PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planförfarande	4
Planens syfte	4
Genomförandetid	4
Höjdsystem	4
Arbetsgrupp	4
Medverkade tjänstemän	5
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	6
Plandata	6
Markägande	6
Markanvändning	6
Bebyggelse	6
Byggrätt, exploateringsgrad och utformning	7
Gator och trafik	7
Mark och geoteknik	7
Tekniska system	8
Störningar, hälsa och säkerhet	9
Genomförande	10
Ansvarsfördelning för genomförande	10
Huvudmannaskap för allmän plats	10
Genomförandetid	10
Avtal	10
Anmälan och tillstånd	10
Fastighetsrättsliga åtgärder	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor	11
Konsekvenser av planförslaget	12
Natur- och miljökonsekvenser	12
Landskapsbild	12
Trafik	12
Ekonomiska konsekvenser	12
Dagvatten	12
Sammantagna miljökonsekvenser	12

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning ska 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 del av Busterud 1:4 vid Bråtebäcksvägen 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

Planarbetet upprättas genom begränsat förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §, eftersom det bara innebär en utökning av byggrätten inom befintlig detaljplan. Planen berör endast i mycket ringa omfattning en industrigata som inte har någon funktion. D.v.s. att industrigatan i denna del saknar betydelse för allmänheten och planändringen berör en mycket begränsad krets sakägare.

Planens syfte

Syftet med planen är att ändra en mindre industrigata till kvartersmark för att åstadkomma en större byggrätt genom att slå ihop två industritomter till en som är delad av industrigatan. Detta innebär att en mindre industrigata på fastigheten Busterud 1:4 omvandlas till kvartersmark för verksamheter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) år från den dag 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

VA-enheten, teknik- och fastighetsförvaltningen
Mark- och exploateringsenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Miljöförvaltningen
Plan- och byggavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen

Medverkade tjänstemän

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsbyggnadsarkitekt Ossman Sharif, stadsbyggnadsförvaltningen

Tidigare ställningstagande

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i april 2018 att stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upphäva en mindre industrigata inom den gällande detaljplanen för Bråtebäcken. Ett planarbetsavtal upprättades i maj 2018.

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen. Utanför planområdet, längs med Alsterdalen finns två riksintressen (landskapsbildskydd och kulturmiljövård) som omfattar i princip samma område. Området söder om E18 ingår i ”Vänern med sjöar och strandområden” som också är riksintresse för turism och friluftsliv enligt MB.

Naturvårdsprogram

Planområdet berörs inte av naturvårdsprogram.

Natura 2000

Exploateringen får inte påverka Natura2000-området som är beläget längs Alsterälven vid Gunnerud, cirka 2 km nordväst om området.

Strandskydd

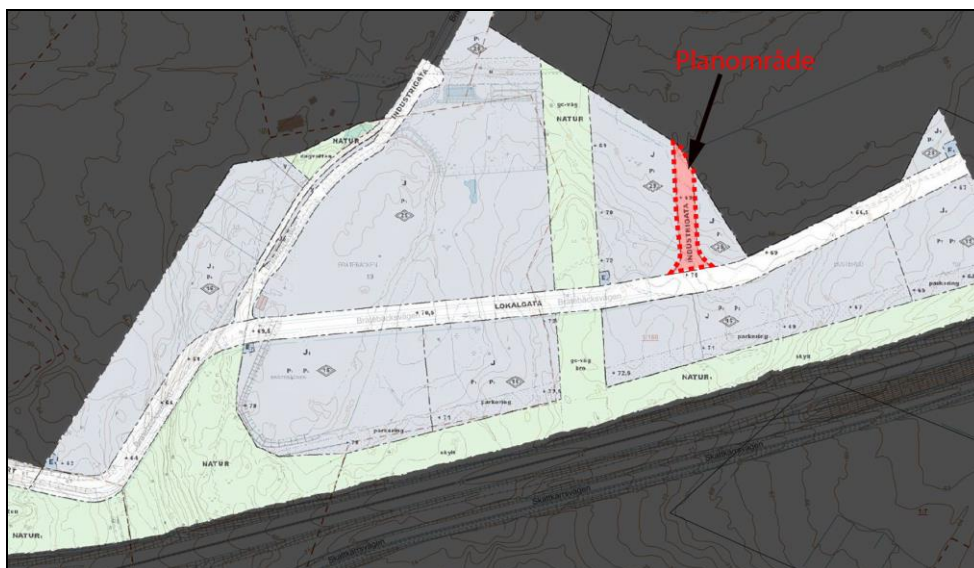
Planområdet berörs inte heller av strandskyddet.

Översiktsplan 2012

Planförslaget bedöms att vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, detaljplan för Industrimark Bråtebäcken (Arkivnr. 1780K-66-P2012/12), är från 2012 och anger industrigata för den efterfrågade marken. Planens genomförandetid gick ut den 24 september 2017. Det aktuella planområdet ligger mitt i planlagd kvartersmark för industriverksamheter.



Gällande detaljplan med planområdet markerat

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

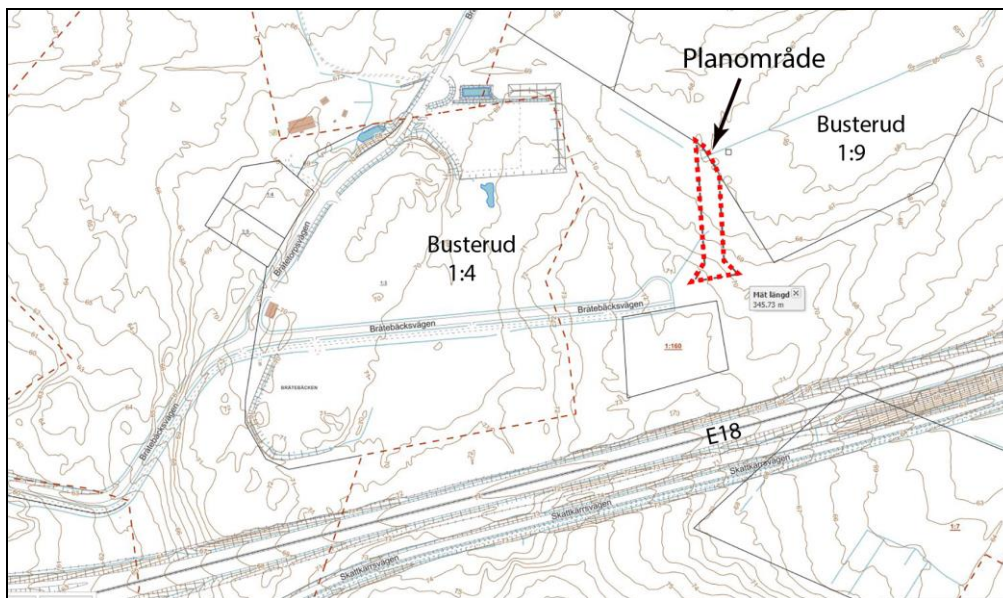
GDL transport AB, som har markreservation inom detaljplanen för industrimark Bråtebäcken, är i behov av större tomt på ca 20 000 kvm för att möjliggöra en större industribyggnad i området. Detta är tänkt att lösas genom omvandling av mindre lokalgatan (industrigatan) till kvartersmark för att därefter, kunna slå ihop de två fastigheterna/byggrätterna till en större industrifastighet.

Plandata

Området ligger inom detaljplanen för Bråtebäcken, norr om E18, ca 10 km öster om Karlstad centrum. Planområdet omfattas endast av en mindre planlagd industrigata som inte har stor betydelse för industriområde Bråtebäcken. Hela planområdet är på ca 2 800 kvm.

Planområde och angränsande områden

Planområdet omfattar en liten del av fastigheten Busterud 1:4. Det aktuella området gränsar i norr till fastigheten Busterud 1:9, och i söder till planlagd mark för lokalgata - förlängning av Bråtebäcksvägen.



Översiktskarta med planområdet markerat

Markägande

Planområdet består endast av kommunal mark.

Markanvändning

Området är idag planlagt och består av allmän platsmark i form av industrigata. Industrigatan har inte byggts.

Planförslag

Markanvändning föreslås vara en bekräftelse av rådande användning av angränsande kvartersmark som är verksamheter i form av industri, på plankartan markerad med **J** (industri).

Bebyggelse

Befintliga byggnader

Planområdet är inte bebyggt.

Planförslag

Planområdet får bebyggas med lokaler för industriverksamhet.

Byggrätt, exploateringsgrad och utformning

Planförslag

Gällande detaljplan för industriområde Bråtebäcken har till största del reglerat byggrätten genom generella planbestämmelser, utformning och en placeringsbestämmelse. Planförslaget förutsätter också att dessa planbestämmelser ska fortsätta att gälla för det aktuella området, alltså en bekräftelse av rådande bestämmelser för angränsande kvartersmark. Planen ställer krav på att byggnader ska placeras minst sex meter (p_1) från fastighetsgräns mot allmän gata och att högsta totalhöjd inte får överskrida 25 meter. De generella bestämmelser som också kommer att gälla består av, högsta exploateringsgrad 40 % av fastighet som får bebyggas, minst 50 % av dagvattnet omhändertas lokalt och minst 10 % av fastighetens yta ska utföras med en genomsläpplig markbeläggning. I övrigt ansvarar fastighetsägaren för rening av dagvatten innan det släpps ut i dagvattensystemet.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

En stor del av Bråtebäcksvägen är färdigbyggd. Planen förutsätter att vägen ska förlängas österut förbi det aktuella området.

Planförslag

Angöring och utfart

Angöring får anordnas från förläning av Bråtebäcksvägen.

Parkering

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

Gång- och cykeltrafik

Området saknar ett nät av separata gång- och cykelbanor.

Planförslag

Planförslaget omfattar inte någon gc-väg. Cyklister och fotgängare är hänvisade till en separat gång- och cykelväg som ska finnas i anslutning till lokalgator enligt detaljplanen för Bråtebäcken.

Kollektivtrafik

Karlstadbuss trafikerar inte Bråtebäcken idag.

Planförslag

Det kommer sannolikt inte att vara aktuellt med någon kollektivtrafik i området inom en överskådlig framtid. Men genom att anordna en ny busshållplats vid Skattkärrsvägen och bygga en bro för gc-trafik över E18 enligt gällande detaljplan för Bråtebäcken, skulle man få en relativt god tillgänglighet till arbetsplatserna.

Mark och geoteknik

Det aktuella området är obebyggd mark. Markhöjderna inom planområdet varierar mellan ca +69.00 och +71.00 (höjd system RH 2000). En översiktlig geoteknisk undersökning har i samband med detaljplanarbetet för industriområde Bråtebäcken utförts av WSP under 2011. 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.

Planförslag

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

Radon

Inga radonmätningar har utförts.

Planförslag

Radonhalter ska i samband med bygglov säkerställas om det behövs.

Växtlighet och natur

Den utpekade ytan består huvudsakligen av tallskog. I närheten av planområdet är marken redan förberedd för industrigata och industriverksamheter.

Planförslag

Planen förutsätter att hela området används som kvartersmark för industriverksamheter.

Tekniska system

Vatten och spillvatten

Det aktuella planområdet ligger innanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Befintliga allmänna ledningar för vatten och spillvatten finns i Bråtebäcksvägen. Befintliga ledningar för dricks- och spillvatten fram till planområdet har tillräcklig kapacitet.

Planförslag

Planområdet ansluts till allmänna VA-ledningarna i Bråtebäcksvägen.

Dagvatten

Befintliga allmänna ledningar för dagvatten finns i Bråtebäcksvägen. Dagvattenledningen i området har begränsad kapacitet varför fördröjningsåtgärder inom kvartersmark erfordras.

Planförslag

Dagvattenfördröjning inom fastighet

För planområdet gäller att 50% av dagvattenflödet ska fördröjas/infiltreras genom dagvattenmagasin öppna eller underjordiska inom kvartersmark. Planen ställer också krav på att 10% av fastighetsarean ska utföras med genomsläpplig markläggning, såsom tex armerat gräs eller grus för att möjliggöra infiltration av dagvatten. Dessa bestämmelser är en bekräftelse av de generella planbestämmelserna inom gällande detaljplan för Industriområde Bråtebäcken.

Dagvattenföroreningar

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet ska ytvatten från tomten renas innan vidare avledning till dagvattenledning.

Värme

Fjärrvärme är inte utbyggt i området. Området finns inte med i Karlstads Energis utbyggnadsplaner för fjärrvärme.

Planförslag

Ny bebyggelse kommer att värmas upp genom förnyelsebar energi exempelvis bergvärme och/eller andra alternativa energikällor.

Elförsörjning

Fortum Distribution har en kabel i mark som passerar i områdets norra kant.

Planförslag

Tanken är att en ny transformatorstation, söder om Miljöfabriken ska byggas som kan försörja planområdet.

Teleanläggningar

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

Planförslag

Planen kan anslutas till befintlig ledning

Stadsnät

Karlstads Elnäts ledning för stadsnät finns i områdets norra kant och sträcker sig i öst-västlig riktning.

Planförslag

Planen kan anslutas till befintlig ledning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Markföroreningar, luftkvalité och miljöfarligt gods

Planområdet gränsar i söder mot E18 som är rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Närmaste avstånd till E18 är ca 150 meter vilket innebär att personer normalt sett inte kommer att befinna sig i någon riskzon. Förslaget bedöms inte medföra någon risk för markföroreningar, inte heller försämring av luftkvalitén eller transport av miljöfarligt gods.

Översvämning

Marknivå ligger mellan +69.00 till +71.00 RH 2000, vilket gör att planen inte berörs av översvämningensrisk från Vätern.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, ny-byggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Utbyggnad av gator och gc-vägar, LOD-system, ledningar och anslutningspunkter VA, utökning av verksamhetsområde för vatten och avlopp, fastighetsreglering, fastighetsförsäljning samt i exploateringsavtal säkerställa att åtgärder och uppföljning genomförs.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken
Exploatören	Exploatering inom kvartersmark, anmälan till miljönämnden avseende dagvattenfördröjning.

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattas inte av allmän platsmark.

Genomförandetid

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

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen.

Anmälan och tillstånd

En ny etablering av verksamheten kan vara anmälningspliktig enligt miljöbalken. En anmälan ska då lämnas in till miljönämnden som är prövningsmyndighet.

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Den berörda delen av fastigheten Busterud 1:4 som avses förvärvas av exploatören ska regleras. Kommunen ansöker om fastighetsbildning gällande kommande exploateringsfastigheter.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

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

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.

Tekniska frågor

Ledningsrätter

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

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 planområdet är det kommunen som har ansvaret och fastigheter bör då inte upplåtas för verksamheter som förbrukar mycket vatten eller alstrar stora mängder spillvatten, förän dessa frågor fått en långsiktigt hållbar lösning.

Konsekvenser av planförslaget

Miljöundersökning - Behovsbedömning gjordes den 4 mars 2018. 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: dagvattenhantering och MKN för vatten.

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

Natur- och miljökonsekvenser

Exploateringen sker huvudsakligen i mark som redan är planlagd för industrigata. Avverkning för byggnader inom området kan leda till att konsekvenserna för naturmiljön blir att träd inom området försvinner till förmån för ny verksamhetsbyggelse. Den berörda markens begränsade omfattning, i kombination med avsaknaden av skyddsklassade djur- eller växtarter inom planområdet, innebär dock att ianspråktagandet eller trädfällningen inte får några betydande konsekvenser för naturmiljön.

Landskapsbild

Genom att planen tar i anspråk jungfrulig skogsmark blir konsekvenserna för naturmiljön att en del av den skogsmarken kommer att ersättas med verksamhetsbyggnad. Det som bedöms viktigt för landskapsbildningen är den redan sparade gröna zonen längs E18 i enlighet med gällande detaljplan för Bråtebäcken.

Trafik

Utökningen av den byggrätten som planen möjliggör bedöms inte innebära en ökning av antal transporter och personfordon som verksamheten ger upphov till.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kommer inte innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för den kommunala ekonomin. En stor ekonomisk fördel med planen är den relativt nybyggda infrastrukturen som med vissa kompletteringar innebär att en stor verksamhet kan byggas. En ny industriverksamhet kan leda till nya arbetstillfällen vilket är positivt ur ett ekonomist perspektiv. Fler förvärvsarbetande i området kan på sikt bidra till bättre underlag för kollektivtrafik och service lokalt.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom området med öppna diken och fördröjningsmagasin. 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

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Sammantaget bedöms planens genomförande inte leda till negativa miljökonsekvenser.