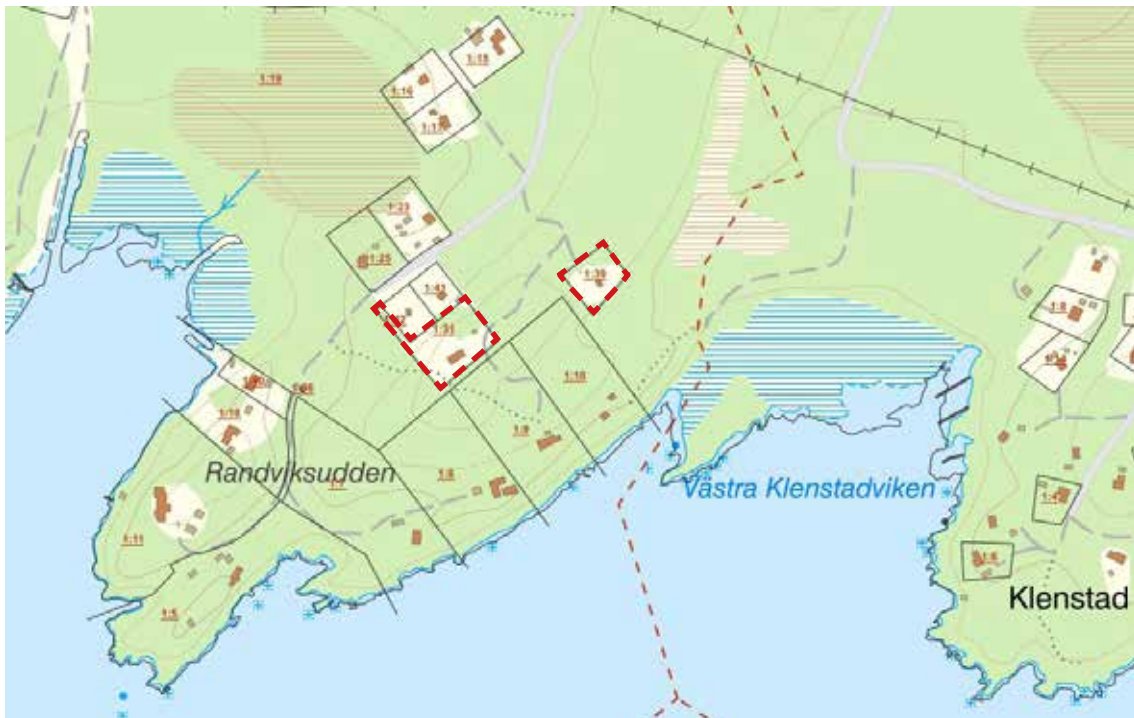




KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR RANDVIKEN 1:39 M FL

inom Segerstad,
Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2018-109

2020-02-21

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900, 5 kap.

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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Planförslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadshuset och Karlstadsrummet i Bibliotekshuset. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Inför det fortsatta arbetet detaljplanen önskar stadsbyggnadsförvaltningen få in godkännande, alternativt yttrande från berörda fastighetsägare.

Om samtliga godkänner samrådsförslaget kan planförslaget komma övergå i ett **begränsat planförfarande** vilket innebär att planförslaget kan antas direkt efter samrådet. Kommer det in synpunkter på förslaget som medför att förslaget ändras väsentligt kommer samrådet att följas av ett kortare granskningsskede på minst två veckor.

Den som inte senast under samrådstiden har framfört skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslut om antagande.

Granskning: Under ett eventuellt granskningsskede ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som då finns tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadshuset och Karlstadsrummet i Bibliotekshuset. Granskningstiden är minst två veckor.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som lämnat in skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller under ett eventuellt granskningsskede och inte fått dem tillgodosedda.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte överklagas.

Handläggare:

Lena Prieditis, plantekniker, plan- och byggavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

I arbetet har även handläggare från stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen deltagit.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Plandata	4

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	4
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5
Behovsbedömning	5

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

6

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	7
Bebyggelse	7
Markens utformning	7
Landskapsbild	8
Strandskydd	8
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Geotekniska förhållanden	9
Teknisk försörjning	9
Störningar, hälsa och säkerhet	10

Genomförande

Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga åtgärder	11
Ekonomiska frågor	12
Tekniska åtgärder	12

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	13
Sociala konsekvenser	13
Ekonomiska konsekvenser	13

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

Inledning

Bakgrund

Fastighetsägaren till Randviken 1:39 har begärt planläggning i syfte att bekräfta nuvarande markanvändning. Området har sedan tidigare (1954) varit bebyggt med ett fritidshus. Fastigheten Randviken 1:39 avstyckades 2006-01-18 från kommunens fastighet Randviken 1:19. Fastighetsägaren har fått beviljat bygglov med liten avvikelse för tillbyggnad av fritidshuset (2018-04-20).

Det har även beviljats bygglov (2010-02-16) för fritidshus och komplementbyggnad på fastigheten Randviken 1:31 med mindre avvikelse från den gällande byggnadsplanen då fastigheten i sin helhet ligger inom kvartersmark som enligt gällande byggnadsplan inte får bebyggas (s.k. prickmark).

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta nuvarande markanvändning för fastigheterna Randviken 1:31 och 1:39.

Huvuddrag

Planförslaget ger stöd för befintlig bebyggelse på fastigheterna Randviken 1:31 och 1:39.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Plandata

Planområdet är beläget mellan Västra Klenstadviken och Randviken, cirka 12 kilometer väster om Karlstad och omfattar två fastigheter om 4521 kvm respektive 2337 kvm. Fastigheterna Randviken 1:31 och 1:39 nås via en grusväg från norr, cirka 3,5 kilometer från E 18. Från fastigheterna når man sjön endast via mindre stigar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget strider inte mot kommunens Översiktsplan 2012.

Merparten av det centrala partiet på Sörmon har angetts som friluftsområde i ÖP och i naturvårdsprogrammet. Inom friluftsområden ska det rörliga friluftslivets intressen prioriteras, varför hänsyn

till detta ska tas i pågående och planerad markanvändning. En stor del av området är föreslaget som vattenskyddsområde, vilket kommer ställa höga krav vid exploatering i området.

Gällande detaljplan

Gällande byggnadsplan fastställdes 1957-01-22, (akt 1780K-625/1971). Planen finns att se på: www.karlstad.se Karlstadskartan/Bygga och bo/Samhällsplanering/Gällande detaljplaner

Fastigheten Randviken 1:39 är avstyckad från Randviken 1:19 (2006-01-18, akt 1780K-2006/6) Inom fastigheten finns mark som har tre olika bestämmelser:

parkändamål, bostadsändamål med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) och område för fristående pumpanläggning.

Randviken 1:31 är även den avstyckad från Randviken 1:19 (1963-08-23, akt 17-P-497) och har bestämmelsen bostadsändamål med prickmark (mark som inte får förses med byggnad).

2010-06-21 avstyckades fastigheterna Randviken 1:41 och 1:42 från 1:31.



Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-05-23 § 28, att upprätta detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Randviken 1:39 inom Segerstad. Under arbetets gång har även fastigheten Randviken 1:31 tagits med i planförslaget då den helt ligger på sk. prickmark (mark som inte får förses med byggnad) och man även där behöver bekräfta pågående markanvändning.

Behovsbedömning

För den aktuella detaljplanen har behovsbedömning om miljöbedömning gjorts i februari 2019 och samråd med länsstyrelsen har skett 2019-11-20. Kommunens bedömning är att genomförandet av

denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL (5 kap 17§) och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Projektets omfattning är relativt liten med endast två fastigheter för bostadsändamål. Marken sluttar mot sydost ner mot sjön och utgör en god boendemiljö med närhet till rekreationsområden i form av skog och sjö. Strandskyddet berörs inte av planförslaget och inte heller i övrigt påverkas några riksintressen eller andra skyddade områden. De sammanvägda förväntade miljöeffekterna bedöms vara små.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken konsekvenser i denna planbeskrivning. Följande aspekter har i behovsbedömningen bedömts vara relevanta att behandla:

- områdets karaktär och befintlig bebyggelse
- anpassning till terrängen

Avvägningar enligt miljöbalken (MB) m.fl.

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Planområdet ligger inom område för riksintresse för naturvård. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset, då det handlar om två befintliga fritidshus.

Aktuellt område ligger inom tertiär skyddszon för föreslagna vattenskyddsområden

Aktuellt område ligger isom ett utpekade naturvärdesområde i kommunens översiktsplan 2012

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Aktuellt område ligger inom ”Vänern med öar och strandområden” som omfattar hela Karlstads kommun söder om E18.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Byggnationen är så pass begränsad i kombination med stora skogsområden att miljökvalitetsnormer för luft, buller och vatten inte bedöms överskridas.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Vänern har i det aktuella området ett strandskydd om 100 meter från strandlinjen, enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Planområdet består idag av skogsmark i sluttande terräng ner mot Vänern. Omgivande område har glest placerade byggnader på avstyckade tomter.

I den gällande byggnadsplanen är marken sydost om Randviken 1:39 planlagd som park och plantering, nordväst om planområdet är det mark för bostadsändamål med friliggande hus i ett plan jämte vindsinredning och i området norr om planområdet är marken planlagd för fristående pumpanläggning. Fastigheten Randviken 1:31 ligger på mark för bostadsändamål med sk prickmark (mark som inte får förses med byggnad).

Planförslag

De båda delarna i planförslaget får markanvändningen bostäder (**B**).

Bebyggelse

Omkringliggande bebyggelse består av relativt små fritidshus som smälter in i naturen.

Planförslag

Fritidshusen får byggas i en våning. Exploateringsgraden har reglerats med bestämmelse om största byggnadsarea i kvadratmeter för bostad och komplementbyggnader (**e**). Högsta byggnadshöjd för enbostadshus är 4,0 respektive 3,5 meter meter och för komplementbyggnader 3,0 meter.



Markens utformning Natur

Fastigheten ligger inom område med sekundära spridningskorridorer för vildbin, primära spridningskorridorer för groddjur och viktiga längre spridningskorridorer för reliktböck.

Området består av hållmarksbarrskog och mossbevuxna berghällar och marken är till stor del täckt av blåbärsris.

Planområdet ligger inom område för Bomstads jaktvårdsområde.

I Naturvårds- och friluftsplänen, del 3 - värdefulla naturområden är området markerat med högsta naturvärde.

Landskapsbild

Planområdet består av skogsmark och största delen av planområdet ligger över +60 möh men sluttar kraftigt mot sydost ner till +54 möh.

Planområdet ligger inom område med riksintresse för naturvård och inom inventeringsområde för Vänerstranden.

Marken runt hela planområdet är hanterad i Skogsbruksplan som teknik- och fastighetsförvaltningen tagit fram 2016, Tätortsskog, naturvårdsmål, -skötsel, skogens ålder 80-120 år.

Strandskydd

Det aktuella området ligger utanför strandskyddat område.

Offentlig och kommersiell service

Området som utgörs av ett fritids- husområde saknar kommunal service förutom sophantering.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik i området. Kollektivtrafiken passerar, med flera linjer, längs E 18 och närmaste busshållplats är "Sörmon" som ligger 3,5 kilometer norr om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Området saknar separerade gång- och cykelvägar.

Biltrafik

Vägen till planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Sörmon GA:1. För anläggningen upplåtes det utrymme som den befintliga vägen, cirka 5 meter bred, och övriga väganordningar såsom diken, slänter, mötesplatser, vändplats, vägtrummor och vägmärken upptar på bland annat fastigheten Randviken 1:19. Samtliga i detaljplaneförslaget ingående fastigheter har del i gemensamhetsanläggningen Sörmon GA:1 som sköts av Karlstads kommun med driftbidrag - enskilda vägar.

Vägen till de två planområdena, från Sörmon GA:1, har enskilt huvudmannaskap och ingår i gemensamhetsanläggningen Randviken GA:3. För anläggningen upplåtes det utrymme som den befintliga vägen (cirka 3 meter) upptar på Randviken 1:19.

Från GA:3 har rättigheten till väg säkrats genom servitut 1780K-2006/6.1 över fastigheten Randviken 1:19 till förmån för fastigheterna Randviken 1:39 och 1780K-2006/6.3 till förmån för Randviken 1:31. Servitut finns även som belastar Randviken 1:31 till förmån för Randviken 1:9 (1780K-2006/6.4)

Gemensamhetsanläggningen GA:3 förvaltas genom delägarförvaltning och sköts av enskild väghållare på uppdrag av delägarna i gemensamhetsanläggningen. Vägen är en cirka tre meter bred grusväg.



Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av berg med ett tunt jordlager.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna Randviken 1:31 och 1:39 ligger inom Kattfjordens vattenskyddsområde för ytvattentäkten Kattfjorden, ”tertiär zon”.

Randviken har bedömts vara samlad bebyggelse som ligger utanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA och kommunen har i VA-planen (antagen av kommunfullmäktige 2015) pekat ut hela Randviken som ett utredningsområde med identifierat behov av förändrad VA-struktur i hela eller delar av området. Ytterligare utredningar krävs.

Miljöförvaltningen har bedömt att de enskilda avloppsanläggningarna på fastigheterna Randviken 1:31 och 1:39 är godkända.

Fastigheterna Randviken 1:31 och 1:39 har egna djupborrade brunnar för dricksvatten.

Dagvatten

Planområdet består idag av naturmark, mestadels berg, som sluttar ner mot Vänern och Västra Klenstadviken. Dagvattnet infiltreras i marken och leds vidare mot Vänern. Andelen hårdgjorda ytor bör minimeras med anledning av att fastigheten ligger inom ett vattenskyddsområde.

Avfall

Sophämtning utförs av Karlstads kommun och soptunnorna står samlade vid vägen cirka 50 meter nordväst om planområdet.



Energi

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Fastigheten Randviken 1:39 har installerat bergvärme och takets utformning lämpar sig väl för en solcellsinstallation.



Befintlig byggnad på fastigheten Randviken 1:39



Befintlig byggnad på fastigheten Randviken 1:31

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger mellan +50 och +60 meter över havet (RH 2000). Vägarna in till planområdet, från E 18, ligger på ungefär samma höjd. Det finns ingen risk för översvämning i det aktuella området.

Räddningsfordon kan nå fastigheterna vid 200-års nivå i Vänern.

Båda fastigheterna ligger högt med sluttning mot omgivande mark.

Planområdet bedöms inte påverkas av översvämning vare sig vid höga vattennivåer i Vänern eller vid skyfall.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken. Ansökan om avloppsanläggning. Eventuellt anmälan om bergvärme.

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och sökanden (Randviken 1:39).

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 fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte behov av ny fastighetsbildning då de aktuella fastigheterna redan är bildade.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Randviken 1:31 och 1:39 ingår i gemensamhetsanläggning för väg Randviken GA:3 bildad 2006-01-18 (1780K-2006/6) och har även andelar i gemensamhetsanläggningen Sörmon GA:1 som också den avser väg.

Nytt officialservitut avseende väg bildades 2006-01-18 (1780K-2006/6) för att säkerställa att fastigheterna Randviken 1:9, 1:31 och 1:39 har rätt att för utfart använda väg över fastigheten Randviken 1:19.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för eventuella nödvändiga utredningar bekostas av sökanden. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska åtgärder.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott av ägaren till fastigheten Randviken 1:39 enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov.

För fastigheten Randviken 1:31 gäller att planavgift tas ut i samband med bygglov.

Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

Fastigheten Randviken 1:39 kommer att värmas upp med bergvärme, installationen är klar.

Vatten och avlopp

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Både Randviken 1:31 och 1:39 har borrade dricksvattenbrunnar.

Randviken 1:31 har en infiltration från 2010 och Randviken har ett minireningsverk med biotank, från 2017.

Dagvatten

Fastighetsägarna förväntas ta hand om dagvattnet inom den egna fastigheten.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Genom planbestämmelser kring fastighetsstorlek, placering, utformning samt att nya byggnader ska anpassas efter terrängen i största möjliga mån eftersträvas att stora ingrepp i naturen ska undvikas samt att bebyggelsen ska harmonisera med omgivningen.

Sociala konsekvenser

Området används idag till rekreation i form av skogspromenader mm. Stig med trappa i den brantaste delen löper förbi, alldeles norr om, bostadshuset på fastigheten Randviken 1:39 och ner mot Västra Klenstadviken. Närboende och allmänheten bedöms även efter planens genomförande kunna nyttja området för rekreation och även nyttja trappan för passage. Det skapar en trygghet om fler människor rör sig i området.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi. Vägar, vatten- och avloppsanläggningar är redan anlagda.



KARLSTADS KOMMUN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,
054-540 00 00, stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se