

Detaljplan för

del av Välsviken vid Universitetsmotet

inom Välsviken, Karlstads kommun, Värmlands län



Samrådshandling

PBL 2010:900 (normalt planförfarande)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2014-87

Planprocessen- normalt planförfarande



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, stadshuset 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.

Denna detaljplan upprättas med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900).

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planbeskrivningen 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
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att skapa mer mark för fordonsservice- och handelsändamål i anslutning till Universitetsmotet samt att ändra nuvarande utformning för befintlig korsning mellan Välsviksleden och E18:s ramper.

Huvuddrag

Planområdet är beläget ca 5 km öster om Karlstads centrum i anslutning till universitetsmotet i Välsviken. Marken är efterfrågad för etablering av en större bensinstation. Det finns också behov av att förbättra den befintliga korsningen mellan Välsviksleden och E18:s ramper, för att skapa bättre framkomlighet i området.

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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Arbetsgrupp

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsplanerare Anastasia Mileoranskaya och Karolina Norlin i samarbete med tjänstepersoner från:

Trafik- och gatuenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Natur- och parkenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark- och exploateringsenheten, teknik- och fastighetsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Räddningstjänsten

Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet gränsar till E18 i norr som utgör riksintresse för kommunikationer. Planområdet omfattas även av riksintresse för turism och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 1-2 §§. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena.

Översiktsplan

I översiktsplanen pekats området ut att vara lämplig för blandad bebyggelse. Den centrala delen av Välsviken bör i enlighet med översiktsplanen i första hand prioriteras för verksamheter av olika slag. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

I ÖP:en förordras att en regional knutpunkt för kollektivtrafik ska ordnas i Välsviken för byten mellan stadsbuss, länsbuss och regionaltåg.

FÖP Välsviken

Arbetet pågår med en fördjupad översiktplan för Välsviken. Detta har beaktats i arbetet med detaljplanen.

Strategiska planen

Strategiska planen 2012-2014 anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostrategin och miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete. Planförslaget är förenligt med målen i den strategiska planen.

Planarbetsprogram

Planarbetsprogram beskriver kommunens planläggningsverksamhet för de kommande två åren. I planarbetsprogrammet för 2015-2016 är detta ett prioriterat arbete.

Gällande detaljplan och planprogram

Planområdet ligger till stor del på oplanlagd mark. En del av detaljplanen för Välsvikens handelsområde (akt nr 1780K-18-P2005/12) berörs vid planläggningen (se bilden nedan). Planområdet omfattas även av planprogrammet för centrala Välsviken. I planprogrammet utpekats planområdet som ett framtida stadsutvecklingsområde för kontor och handel.



Gällande detaljplan för Välsvikens handelsområde. (Området som påverkas till följd av planändringen har markerats med en grå färgruta)

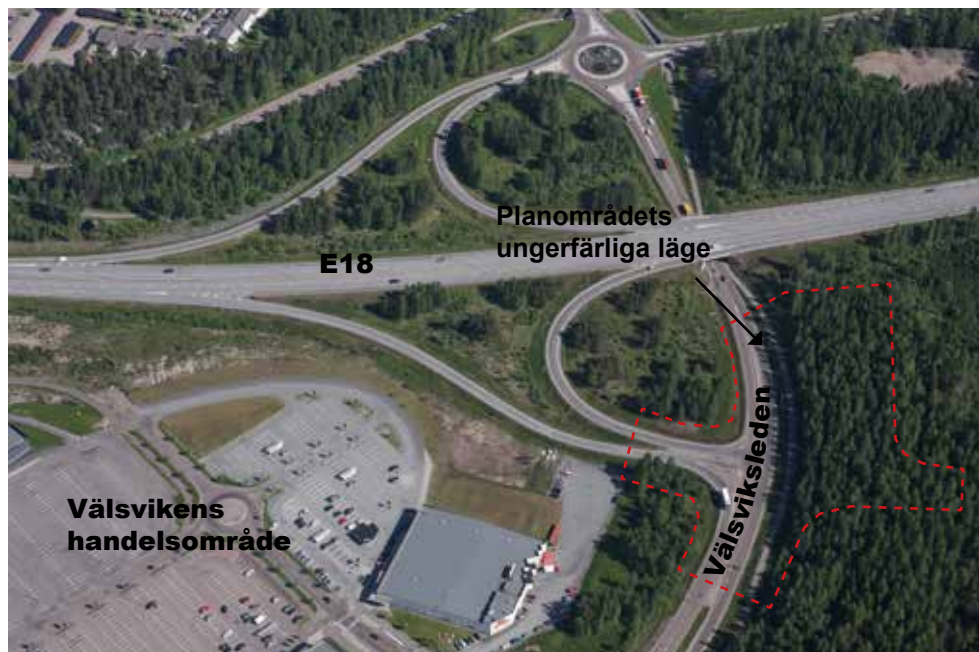
Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2014 att Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheterna Välsviken 2:1 och Välsviken 2:2 vid Universitetsmotet, i syfte att skapa ytterligare mark för verksamheter.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Det finns efterfrågan på verksamhetsmark med inriktning på bilservice och dyl i Karlstad. För att tillmötesgå efterfrågan har teknik- och fastighetsförvaltningen begärt planläggning för området. Området är sedan tidigare inte planlagt, men omfattas av ett planprogram för centrala Välsviken (från 2011).



Planområdet och angränsande områden

Planområde och angränsande områden

Planområdet är beläget ca 4 km öster om Karlstads centrum, i anslutning till Universitetsmotet i Välsviken och omfattar ca 17 hektar mark. Stora delar av området idag är oexploaterade och består av bevuxen men gallrad blandskog i kuperad terräng. Genom planområdet i nordsydlig riktning från Örsholmen i söder till E18 i norr, sträcker sig Välsviksleden. I väst tangerar planområdet till Välsvikens handelsområde. Söder om planområdet utbreder sig storskaliga industrier längs Värmlandsbanan som går genom Välsviken. Via en planskildhet under E18 knyter Välsviksleden ihop området med Kronoparken i norr.

Markägande

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Välsviken 2:1 och Välsviken 2:2 som ägs av kommunen.

Markanvändning

Planområdet berör en del av gatumark och naturmark i gällande detaljplan för Välsvikens handelsområdet. I övrigt ligger planområdet på oplanlagd mark.

Planförslag

Inom planområdet, öster om Välsviksleden, föreslås en markanvändning för fordonsservice- och handelsändamål (**GH**). Fordonsservice är ett begrepp som omfattar service för fordon, förare och passagerare och inkluderar bland annat försäljning av drivmedel, kiosker, vägresteranger, motell och viss kompletterade verksamhet med försäljning av verktyg och vissa dagligvaror. Handel inrymmer däremot alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten.

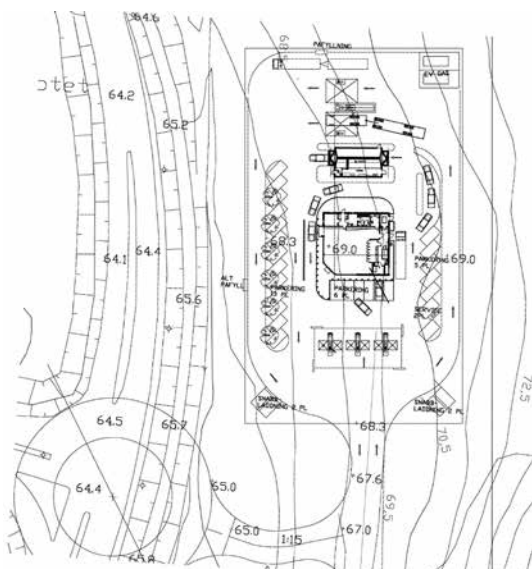
I anslutning till den föreslagna kvartersmarken, föreslås att en remsa av naturmark mot Välsviksleden behålls (**NATUR**). I övrigt föreslås området tas i anspråk för gata (**HUVUDGATA**). Inom området för gata föreslås korsningen mellan Välsviksleden och E18:s ramper utformas som en cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen görs fyrbent med en ny anslutningsväg i förlängningen mot östra delar av Välsviken. Tillfart till verksamhetsmarken föreslås ske via den nya anslutningsvägen.

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Nya byggnader

Inom området planeras det för en bensinstation. I planen föreslås en högsta byggnadshöjd (\Leftrightarrow) på 8 meter. Byggnad får inte uppföras på ytan som har reglerats med prickmark (:::). Byggbar mark begränsas med en bestämmelse om utnyttjandegrad. Endast 50 procent av den byggbara marken får bebyggas (e_1 50).



Skiss på en eventuell bensinstation

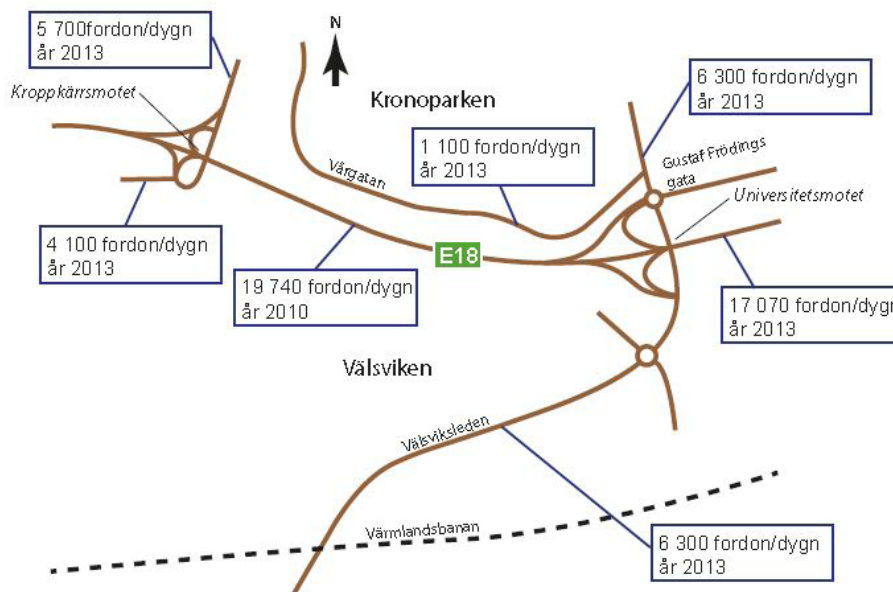
Skylt

Det finns önskemål om uppsättning av två reklamskyltar i anslutning till bensinstationen. En med placering mot E18 (25 meter hög) och en med placering intill infarten till kvartersmarken (12 meter hög). Planen medger att skylt får anordnas, även på prickmark (**skylt**). Skyltens exakta placering och utformning ska studeras vid bygglovsskedet. Områdets exponerade läge mot E18 kräver särskild omsorg om utformning av skyltsättning. Skylten ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och trafiksäkerheten på E18/Välsviksleden. Inom ett vägområde på 50 meter från E18 krävs ett tillstånd

från trafikverket för uppsättning av skyltar. Tillstånd krävs också från länsstyrelsen, om skylten förläggs utanför ett detaljplanelagt område.

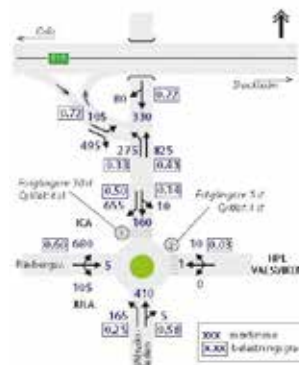
Gator och trafik

Planområdet gränsar till E18 och Välsviksleden. På E18 färdas det ca 19700 fordon per dygn väster om Universitetsmotet och 17100 fordon per dygn öster om Universitetsmotet. Hastigheten är begränsad till 90 kilometer/timme. Välsviksleden har en uppmätt trafikflöde av ca 6300 fordon per dygn. Hastigheten på Välsviksleden för detta avsnitt som berörs av planläggningen är begränsad till 50 kilometer/timme. Både E18 och Välsviksleden är transportleder för farligt gods. E18 utgör också rikssintresse för kommunikationer. På E18 fraktas farligt gods i mängd och omfattning kommunen saknar kunskap om. På Välsviksleden är förekommande farligt gods framförallt bensin, olja och liknande produkter som fraktas till och från oljehamnen.



Planförslag

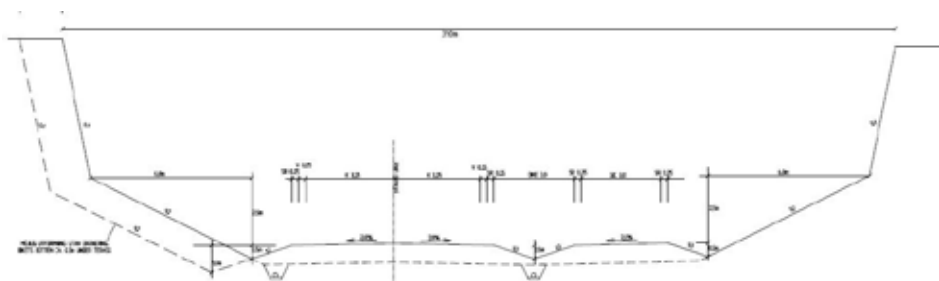
Idag finns det problem med köbildning på E18:s södra ramp för den trafik som ska svänga norrut på Välsviksleden. Enligt en pågående trafikutredning ligger belastningsgraden för den södra avfartsrampen över den önskade servicenivån enligt kraven som ställs i VGU (Vägars och gators utformning). Belastningsgraden ska vara mindre eller lika med 0,6 för korsningar med väjlingsplikt och mindre eller lika med 0,8 för cirkulationsplatser.



I den pågående utredningen föreslås att korsningen görs om till cirkulationsplats (se skissen nedan). Cirkulationsplatsen föreslås utformas med två inkommande körfält i varje tillfart. Vid full utbyggnad av Välsviken enligt förslag i det pågående arbete med en fördjupad översiktsplan beräknas inte belastningsgraden överstiga 0,8 och önskad servicenivå uppnås därmed i korsningen.



Den nya anslutningsvägen föreslås göras med ett körfält i varje riktning och med diken på varsin sida av vägen (se bilden nedan). En ny gång- och cykelväg som ska försörja östra Välsviken, med maximal lutning på 5 %, föreslås anläggas söder om den nya anslutningsvägen. Tillfart till kvartersmarken för bensinstationen kommer att ske via den nya anslutningsvägen. Lutning för tillfartsvägen får maximalt uppgå till 3,5 %, enligt VGU (trafikverkets rekommendationer för vägars och gators utformning).



Vägsektion för den nya anslutningsvägen



Gång- och cykeltrafik

Parallellt med Välsviksleden sträcker sig en gång- och cykelväg som knyter ihop området med bl a Kronoparken, Örsholmen och Sjöstad. Vid Välsviks rondellen angörs Välsvikens handelsområdet via ett övergångsställe. Söder om Välsviks rondellen finns en planskild gång- och cykelpassage till handelsområdet.

Planförslag

Gång- och cykelvägen längs Välsviksleden dras om något, för att ge plats åt den nya cirkulationsplatsen. En gång- och cykelväg förläggs även längs den nya anslutningsvägen.

Kollektivtrafik

Karlstadsbusslinjerna 1 och 2 samt speciallinjerna 52 och 53 passerar området. Busslinjen 1 utgör en snabblinje mellan Stora Torget och Universitetet. Den färdas till stor del på E18 och har få stopp längs sträckan. Busslinjen 1 svänger efter avfarten från E18 upp mot Universitetet och har sin närmaste hållplats ca 400 meter norr om planområdet. Busslinjen 2 går från Stora Torget via Rud/Kronoparken till busshållplatsen inom Välsvikens handelsområde, som ligger på ca 300 meters avstånd från planområdet. Speciallinje 53 går mellan Universitetet och Välsvikens station och stannar intill järnvägshållplatsen i Välsviken, ca 600 meter söder om planområdet.

Längs Välsviksleden och E18 går flera regionala busslinjer. Bl a Värmlandstrafiklinjerna 401 och 500 passerar området med stopp vid Universitetet.

Längs Välsviksleden planeras det för ett BRT-inspirerat kollektivtrafikstråk, så kallat karlstadsstråk. Stråket ska gå från järnvägsstationen i Välsviken vidare mot Universitetet och Kronoparken samt andra stadsdelar ner mot centrum. I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Välsviken studeras olika alternativ för eventuella busshållplatser längs stråket samt möjligheten för en eventuell bytestpunkt mellan Karlstadsbuss och Värmlandstrafik. Planförslaget omöjliggör inte att busshållplatserna eller en eventuell bytestpunkt kan byggas i framtiden.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvarteretsmark, enligt kommunens parkeringsnorm. Även vid full utbyggnad enligt planförslaget bedöms detta som möjligt.

Natur

Området utgörs av en västsluttning som till större delen är bevuxen med gallrad blandskog med tall, björk och gran i åldern 30-40 år. Inslag finns av asp, rönn och klibbal samt några mycket unga ekplantor. Markvegetationen utgörs av blåbär, lingon, gräs och låga örter. I områdets nordöstra del finns ett tio år gammalt hygge med ungt lövsly. Höga natur- och friluftsvärden saknas i området.

**Planförslag**

En remsa av naturmark mot Välsviksleden bevaras. I övrigt tas marken i anspråk för gata och kvartersmark.

Mark och geoteknik

Markområdet öst om Välsviksleden utgörs av väldigt kuperad terräng. Markhöjderna inom området varierar mellan ca + 64.3 och + 70.5 (höjdsystem RH 2000). Enligt kommunens jordartskarta består marken inom området till största delen av sandig morän. Området för Universitetsmotet ligger på postglacial sand.

Planförslag

Bensinstationen bör ligga relativt plant. Marken kommer att behöva anpassas till omgivande marknivåer genom släntning. I samband med projekteringen av vägen har geotekniken till viss del utretts inom området för gata. Planen föreslår att kompletterade utredningar för geoteknik inom kvartersmarken görs i samband med bygglov. Det finns inget som antyder på att marken skulle vara olämplig att bebygga.

Tekniska system

Vatten, dagvatten och spillvatten

Det finns ett befintligt ledningssystem för vatten, dagvatten och spillvatten väster om Välsviskleden. Möjlighet för anslutning till dessa finns söder om Universitetsmotet. Vid en fullständig utbyggnad norr om E18 och längs Välsviksleden, enligt förslag till den fördjupade översiktsplanen och utan fördröjning inne på området, kommer dock befintlig dagvattenledning som är förberedd för avvattning av denna ytan vara underdimensionerad.

Planförslag

Nya va-ledningar planeras att förläggas utmed gång- och cykelvägen som sträcker sig längs Välsviksleden och längs den östra anslutningsvägen. För att lösa avvattning från området förelås en ny dagvattenledning anläggas parallellt med det befintliga ledningspaketet som sträcker sig under Välsviksleden. Ett dagvattenmagasin för omhändertagande av dagvatten från ännu oexploaterade områdena norr om E18 samt i anslutning till Välsviksleden planeras att anläggas i grönytan intill handelsområdet. På så sätt renas och fördröjs allt dagvatten från exploateringsytorna och påverkan på det befintliga ledningsnätet blir relativt liten. Kvartersmarken förutsätts anslutas till kommunala ledningsnätet för vatten - och avlopp.

Detaljplanen medför att stora delar av kvartersmarken kan hårdgöras. Kommunens krav på exploatören är att försöka att genom fördröjningsmagasin upprätthålla det naturliga dagvattenflödet som påskyndas genom bebyggda och hårdgjorda ytor. Minst 50 procent av dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten. Då området är väldigt kuperat föreslås avskärande diken anordnas utmed den östra fastighetsgränsen och mot E18. Tillkommande dagvatten från bensinstationen måste renas genom oljeavskiljare innan det släpps ut i befintliga system för dagvatten.

Fjärrvärme och el

Ledningar för fjärrvärmenätet och el sträcker sig längs den befintliga gång- och cykelvägen på östra sidan av Välsviksleden. Tanken är att de ska ligga kvar i sitt befintliga läge.

Planförslag

Nya ledningar för fjärrvärme och el planeras att dras utmed den nya anslutningsvägen med anslutningsmöjligheter för kvartersmarken inom planområdet.

Teleledningar

Finns i befintligt gc-stråk.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Marken lägsta punkt ligger på ca 64,4 m ö h. Planområdet är inte utsatt för översvämningensrisk enligt de riktlinjer som finns i kommunens översvämningsprogram.

Trafikbuller

Området är utsatt för buller från E18 och Välsviksleden. Då det inte planeras för bostäder ställs inga krav för utomhusmiljö. För kontor/arbetsplatser kan det i bygglovsskedet ställas krav på inomhusmiljö.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormernas riktvärden för kväveoxider, partiklar och bensen bedöms inte överskridas till följd av planförslaget.

Markföroreningar och radon

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Påträffas markföroreningar t ex i området ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet, som är miljöförvaltningen.

Radon bör undersökas i samband med den geotekniska undersökningen.

Trafiksäkerhet

Olyckor med motorfordon har inträffat i befintlig korsning mellan Välsviskleden och E18:s ramper. Cirkulationsplatsen kommer att ha stora trafiksäkerhetsfördelar i jämförelse med befintlig korsning. I cirkulationsplatsen skapas en enkelriktad körning. Cirkulationsplatsen bidrar även till en lägre hastighet i korsningspunkten. Då korsningsvinkeln mellan cirkulerande och inkommande fordon är låg leder kollision sällan till allvarliga olyckor.

Risker och farligt gods

Välsviksleden och E18 utgör transportleder för farligt gods. Enligt rekommendationerna i översiktsplanen bör det direkta närområdet till leden (0-30 meter) vara bebyggelsefritt. Allmän platsmark bör begränsas så att få personer uppehåller sig i området. Markanvändningen bör även för området upp till 70 meter från leden vara starkt begränsat. Personer i det området ska alltid vara i vaket tillstånd. Därefter kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. I planförslaget upprätthålls en bebyggelsefri zon på 30 meter från Välsviksleden. Föreslagen kvartersmark sträcker sig dessutom mer än 30 meter i förhållande till E18.

Inom området planeras det för en bensinstation. Enligt riktlinjerna i Boverkets handbok "Bättre plats för arbete" bör ett avstånd på 100 meter mellan bensinstation och bostäder upprätthållas. Idag finns det inga bostäder i närområdet. I pågående arbete med fördjupade översiktsplanen för Välsviksområdet planeras det inte heller för nya bostäder inom ett avstånd på 100 meter.

För bensinstationer krävs tillstånd enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor. I MSBs handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" ges råd beträffande bensinstationens utformning samt minimiavstånd till bland annat bebyggelse, busshållplats, gång- och cykelväg, matargata. Avstånden i handboken rekommenderas utifrån de risker som kan uppstå i samband med hantering av brandfarlig vara och baseras på de regelverk som tillämpas för bensinstationer vid tillstånd och tillsyn. Risker vid bensinstationer kan framförallt uppstå i samband med transporter till anläggningen, lossning samt vid lagring/påfyllning av lättantändliga ämnen såsom bensin, diesel, gasol och etanol. Planen förutsätter att bensinstationen utformas på så sätt att riskkällor placeras på ett betryggande avstånd från byggnader och andra verksamheter, i enlighet med de lagar och föreskrifter som gäller för bensinstationer.

För E18 genom Karlstad gäller en bebyggelsefri zon på 50 meter, inom vilket inga nya byggnader får uppföras utan tillstånd från trafikverket. Syftet med den bebyggelsefria zonen är att upprätthålla trafiksäkerhet, drift och underhåll. Planförslaget bedöms inte inverka negativt på trafiksäkerheten eller ha påverkan på eventuella drift- och underhållningsarbeten på E18.

Folkhälsa**Trygghet**

Trygghetskänslan för den som rör sig längs gång-och cykelvägen ökar vid exploateringen av området.

Jämställdhet och barnperspektiv

Planförslaget har ingen större påverkan på jämställdhet/barnperspektive.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprättande av avtal, försäljning av mark, anläggande av allmän gatumark och VA
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken
Karlstads Energi AB/ Karlstads Elnät AB	Anläggande av fjärrvärme-/elledningar i den nya anslutningsvägen
Exploatörer	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Avtal

Planarbetsavtal har upprättats mellan Karlstads kommuns stadsbyggnadsförvaltning samt teknik-och fastighetsförvaltningen.

Ett exploateringsavtal ska behöva upprättas mellan kommunen och framtida exploatör i syfte att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i samband med genomförandet av planförslaget. I avtalet kan kostnaderna för bl a genomförande och driftansvarsfördelningen behöva regleras.

Eventuellt avtal kan träffas mellan kommunen och Trafikverket om det kvävs åtgärder i befintligt vägnät där Trafikverket är huvudman (E18 med ramperna samt dess anlutningar till Välsviksleden).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning får ske i enlighet med detaljplanen.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Finns inga inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Utbyggnad inom kvartersmark belastar respektive exploatör. Karlstads kommun bekostar utbyggnaden inom allmän platsmark i enlighet med exploateringsavtalet.

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. Anslutnings-

avgifter för vatten, spillvatten och dagvatten tas ut, enligt vid aktuell tidpunkt, gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning och el

Nya fjärrvärme och el ledningar anläggs längs den nya anslutningsvägen med anslutningsmöjlighet för föreslagen kvartersmark inom planområdet. Befintliga fjärrvärme och elledningarna som sträcker sig öster om Välsviksleden önskas att få bibehållas i sitt nuvarande läge.

VSD-ledningar

Nya ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten kommer dras fram längs Välsviksleden och den nya anslutningsvägen med anslutningsmöjlighet för föreslagen kvartersmark inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av dessa.

Gator och gc-väg

Korsningen mellan Välsviksleden/E18:s ramper görs om till en fyrbent cirkulationsplats med en anslutningsväg mot östra delar av Välsviken. Befintlig gång- och cykelväg dras om något för att möjliggöra den nya cirkulationsplatsen. En gång- och cykelväg anläggs även söder om den nya anslutningsvägen. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av den nya trafiklösningen samt gång- och cykelvägar inom området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen 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 bygg rätt).

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes under februari - mars 2015. 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: trafik, risker, natur.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp. 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

Under helger och andra högtider kan det idag uppstå problem med köbildning på E18:s södra ramp. Planförslaget medger att befintlig korsning mellan Välsviksleden och E18:s ramper kan göras om till en cirkulationsplats. Ändringen medför att framkomligheten och trafiksäkerheten i korsningen förbättras, vilket också bidrar till ett bättre flöde på E18. Idag pågår det ett arbete med en fördjupad översiktsplan för Välsviken. Cirkulationsplatsen dimensioneras utifrån de trafikmängdena som lär generas vid full utbyggnad av Välsviken. Under ombyggnationstiden finns det risk att det kan uppstå köer på E18. Trafiken bör under ombyggnationstiden ledas om så att köbildning på E18 undviks.

Cirkulationsplatsen görs fyrbent med en anslutningsväg mot östra delar av Välsviken. Detta medför konsekvenser för befintlig gång- och cykelväg som går parallellt med Välsviksleden. Gående och cyklister får en något längre färdsträcka längs Välsviksleden och blir tvungna att korsa den nya anslutningsvägen.

Området ligger i kuperad terräng, i blickfång mot E18. I och med exploateringen av området kommer landskapsbilden oundvikligen att förändras. Inom området planeras det för en bensinstation. Bensinstationen kommer att behöva ligga relativt plant, vilket innebär att marken inom området för bensinstationen kommer att behöva anpassas till omgivande marknivåer genom släntning.

Exploateringen enligt planförslaget innebär ett stort ingrepp i befintlig naturmark. Naturmarken inom området används idag för aktivt skogsbruk och saknar höga naturvärden. Naturmarken används inte heller i rekreationssyfte. En remsa av naturmark längs den nya gång- och cykelvägen sparas.

Då det planeras för en bensinstation inom planområdet, kommer transporterna med farligt gods att öka lokalt inom planområdet. Olyckrisker kopplade till den typen av verksamhet i samband med bl a transporter med även vid annan hantering av lättantändliga ämnen kommer att öka. Planen förutsätter att bensinstationen utformas på så sätt att riskkällor placeras på ett betryggande avstånd från byggnader och andra verksamheter, i enlighet med de lagar och föreskrifter som gäller för bensinstationer.

Marken som tas i anspråk kommer till stor del att hårdgöras med asfaltytor. Infiltrationsytorna minskar och avrinningen inom området ökar. För att upprätthålla det naturliga dagvattenflödet föreslås det i planen att 50 procent av dagvattnet ska fördröjas inom den egna fastigheten.

Sociala konsekvenser

Tillgängligheten för gående och cyklister försämras något när gång- och cykelvägen dras om. Gående och cyklister får en något längre färdsträcka längs Välsviksleden och blir även tvungna att korsas av den nya anslutningsvägen.

Tryggheten längs gång- och cykelvägen ökar i och med exploateringen av området öster om Välsviksleden. Det kommer att finnas mer folk i rörelse i området och platsen kommer att vara mer belyst under dygnets mörka timmar, vilket kommer att bidra till ökad trygghetskänsla.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med ombyggnationen av korsningen kommer kommunen att anlägga nya kommunala va-ledningar, som kommer dels att försörja den tillkommande verksamheten men även täcka för framtida behov som kan uppkomma när Välsviksområdet byggs ut enligt intentionerna i det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Ombyggnaden av cirkulationsplatsen, anläggande av gata och andra allmänna anläggningar kommer att innebära stora kostnader för kommunen, som till viss del kommer att finansieras av exploateringsintäkter.