

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Plankarta
4. Samrådsredogörelse
5. Utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utvidgning av industrikvarteret öster om Rådalsvägen i Ilanda industriområde samt att flytta infartsvägen till fastigheterna Lilla Vänsberg 1:10 och 1:22 för att få till en lämplig tomt i sydöstra delen av kvarteret.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Ilanda industriområde och gränsar i väster mot Rådalsvägen och gällande industrimark, i norr mot parkmark och i öster och söder mot icke planlagd mark i naturvårdsområdet Tuggelite-Trangärdstorp.

Areal

Planens areal är ca 11,5 ha.

Markägoförhållanden

Karlstads kommun, ett antal företag samt även privatpersoner äger marken inom området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I ÖP 97 är området öster om Skårenoret, som ligger en bit öster om aktuellt område, avsatt som närströvområde.

Naturvårdsprogrammet

Kvarteret gränsar intill ett område av högt naturvärde - Tuggelite-Trangärdstorp. Den närmaste delen utgör dessutom kärnområde för biologisk mångfald i lövskog, vilket enligt programmets strategier ej ska exploateras.

Detaljplaner

För området finns tre planer som gäller för delar av Ilanda industriområde. Det finns två stadsplaner, som gäller som detaljplaner enligt PBL 17:4, fastställda av länsstyrelsen 1975-07-21 och 1977-02-02 samt en detaljplan som vann laga kraft 2000-12-12.

Beslut om planläggning

Byggnadsnämnden gav 2001-02-20 SBK planuppdrag att ändra del av planerna för Ilanda industriområde – Rådalsvägen – för att möjliggöra en utvidgning av industrikvarteret.

Förutsättningar och förändringar

Motiv

Det östra kvarteret är idag ca 85 m brett men flera av fastighetsägarna har gjort utfyllnader utanför sina gränser. Några arrenderar marken av kommunen. Önskemål har nu framkommit att dessa fastighetsägare vill utvidga sina tomter och köpa marken av kommunen.

Dessutom finns en fastighetsägare i den södra delen av aktuellt område som har två fastigheter vilka till största delen ligger utanför gällande plan. Han vill nu starta en industri och lagerverksamhet och vill få en så stor yta som möjligt för detta ändamål. Dessa fastigheter ligger nästan helt inom område med högt naturvärde.

Genom byte eller köp av mark och genom att flytta vägen till fastigheterna Lilla Vänsberg 1:10 och 1:22 kan en relativt stor tomt tillskapas för honom utan att göra alltför mycket intrång på området med högt naturvärde.

Natur

Norra delen av industrikvarteret är bebyggt medan resterande mark är naturmark. Avsikten är att Rådalsvägen ska byggas ut under 2002 och kopplas ihop med Fjärrviksvägen och då ska resterande tomter säljas. En avverkning av skog har skett i vinter på kommunens mark längs Rådalsvägen. Kvarteret gränsar i öster och söder till ett område med högt naturvärde - Tuggelite-Trangårdstorp.

Efter diskussion med kommunens naturvårdsenhet kan den mark som redan har uppfyllts tillföras kvarteret och längre åt söder kan kvarteret utökas ca 50 m åt öster. Det betyder att viss del av område med högt naturvärde ändras till kvartersmark. Idag består marken till största delen av våtmark där den inte har fyllts upp redan. Cirka 200 m öster om planområdets sydöstra del flyter Skårenoret fram och det är viktigt att bevara området närmast vattenet orört.

Bebyggelse

Förutom den industribebyggelse som finns längs Rådalsvägens norra del finns industribyggnader norr om Fjärrviksvägen. Söder om denna finns två fastigheter med äldre bostadshus och förråd. Även en transformatorstation är byggd där. Bostadsfastigheterna ligger på planlagd industrimark.

Gator och trafik

Tillfart till Ilanda industriområde sker från Ilandavägen och från riksväg 61/62. En stor ombyggnad av trafikapparaten vid Ilanda pågår och en ny infart till Ilanda ska öppnas i sydvästra delen av Ilandaområdet.

Rådalsvägen kommer att byggas ut under 2002 och kopplas då ihop med Fjärrviksvägen vilket medför att lastbilar och annan tung trafik inte behöver använda sig av Ilandavägen där en del trafikdämpande åtgärder har utförts.

Idag har fastigheterna Lilla Vänsberg 1:10 och 1:22 infart från Fjärrviksvägens vändplan. Enligt denna detaljplan flyttas infarten något åt väster och får en ny sträckning ca 200 m innan den an knyter till nuvarande väg. Infarten blir öster om befintlig transformatorstation och kommer att gå igenom industrimark. Den ena av de äldre bostadsfastigheterna har också en av sina infarter i detta läge. Förhoppningsvis kommer infarten att lösas på annat sätt vid en ev. framtida utbyggnad av trafiksystemet.

Föroreningar

Några föroreningar från äldre verksamheter finns inte inom aktuellt utökad planområde – det består mestadels av våtmark och igenslyad åkermark.

Störningar

Ilanda industriområde är idag ett område med blandad verksamhet allt ifrån handel till betongfabrik med vad det innebär av störningar. Någon ökning av störningarna förväntas inte av denna utvidgning av kvartersmarken. Ny verksamhet får ej vara störande. Trafiken kommer dock att öka inom området när fler verksamheter etablerar sig där och trafikapparaten vid Ilanda är klar.

Teknisk försörjning

El- och VSD-ledningar finns framdragna i Fjärrviksvägen och Rådalsvägen men måste förlängas i sistnämnda gata när den byggs ut.

Högsta dagvattenyta i Skårenorets mynning till Klarälven är HHW+48.0. Uppdämningsnivån inom planområdet är i gatunivå dvs. +48.7 - +49.1. Dagvatten skall ledas ut åt öster genom ett nytt dike till Skårenoret varför ett parkområde markeras mellan industrimarken i Fjärrviksvägens förlängning. Där finns också möjlighet för allmänheten till kontakt med naturen bakom industrierna.

För de befintliga fastigheter vars tomtyta utökas ställs krav att tillkommande dagvatten som avleds till den allmänna dagvattenledningen skall avledas med fördröjning. Alternativt kan det tas om hand lokalt inom tomten för att inte förorsaka kapacitetsproblem i befintligt ledningssystem.

De nya industritomternas hårdgjorda yta begränsas i planen till 80 %. Avledning av dagvatten till den allmänna ledningen sker lämpligen genom fördröjning.

Underskrider dagvattnets oljehalt 1mg/l kan det infiltreras eller släppas till recipient utan reningsåtgärd (t ex takvatten).

Är halten måttligt hög dvs. mellan 1-3mg/l skall dagvattnet genomgå ”låg rening” genom enklare reningsåtgärd såsom damm eller översilningsyta.

Är dagvattnets innehåll av olja 3mg/l eller mer bör dagvattnet genomgå ”hög rening” dvs. effektiv rening i flera steg med förbehandling (t ex. olje- och sedimentavskiljare följt av damm eller översilningsyta).

Generell bestämmelse: Utsläpp av olja i dagvatten över 3mg/l innebär att krav ställs på oljeavskiljning.

Fastighetsägarna står för ”bevisbördan” vad gäller föroreningshalter. Miljöbalkens hänsynsregler åberopas.

Nya elledningar måste dras och transformatorstationen flyttas. Nytt läge föreslås i nordöstra hörnet av fastigheten Ilanda 1:32 längs Rådalsvägens västra sida.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning finns för området öster om Rådalsvägen där den norra delen består av lös silt på lera och marken är inte så bra för byggnation medan den södra delen består av fast silt på lera med god byggnadsmark.

Medverkande tjänsteman

Handläggning, CAD-ritning och administrativ handläggning har utförts av planingenjör Anita Kåwe

Karlstad 2001-06-12, reviderat 2001-09-10

Anita Kåwe
Planingenjör