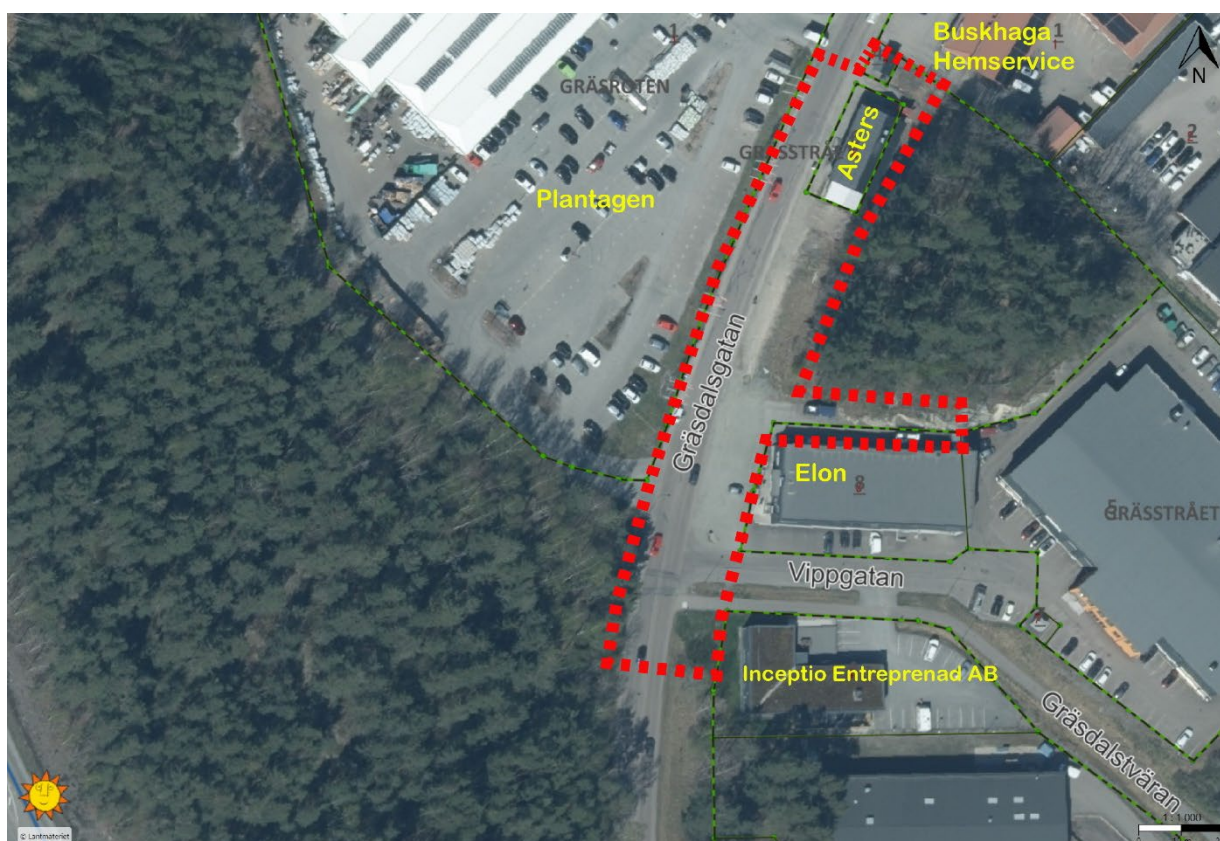




KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV GRÄSDLEN 1:1 M.FL. INOM GRÄSDALEN

Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2025-03-12 § 62

Reviderad: 2025-06-11 § 160

Antagen: 2025-08-27 § 173

Laga kraft: 2025-09-24

1780K-P2025/12

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2024 – 225

Datum: 2025-08-11

PLANPROCESSEN OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt **PBL 2010:900, kapitel 5**. 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. Samrådsförslaget finns tillgängligt på kommunens webbplats, i Samhällsbyggnadshuset, i Karlstadsrummet och i Bibliotekshuset.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens webbplats, Samhällsbyggnadshuset och Karlstadsrummet i Biblioteket. Granskningstiden är minst två 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 att antagandebeslutet, om beslutet inte överklagas.

Handläggare:

Ossman Sharif stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, stadsbyggnadsförvaltningen.

Arbetsgrupp

Medarbetare från stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen, och miljöförvaltningen har deltagit i planprocessen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanen syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplanen	4
Genomförandetid	5
Allmän plats	6
Kvartersmark	6
Befintlig	6
Ärendeinformation	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
Motiv till reglering	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	11
Prövning enligt annan lagstiftning	12
PLANERINGSUNDERLAG	12
Kommunala	12
Utredningar	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	13
Kommunala	13
Riksintressen	14
Trafikcommunication	14
Totalförsvaret	14
Strandskydd	14
Skydd enligt 7 kap Miljöbalken	14
Hushållsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	14
Miljö kvalitetsnormer – MKN	14
Risker, hälsa och säkerhet	14
Fysisk miljö	15
Geotekniska förhållanden	15
Kulturmiljö	16
Teknik	16
Trafik	17
KONSEKVENSER	18
Fastigheter och rättigheter	18
Natur	18
Miljö	18
Miljö kvalitetsnormer	18
Hälsa och säkerhet	19
Riksintresse	19
Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	19
Trafik	19
Stadsbild	19
Social	20

Detaljplanen syfte

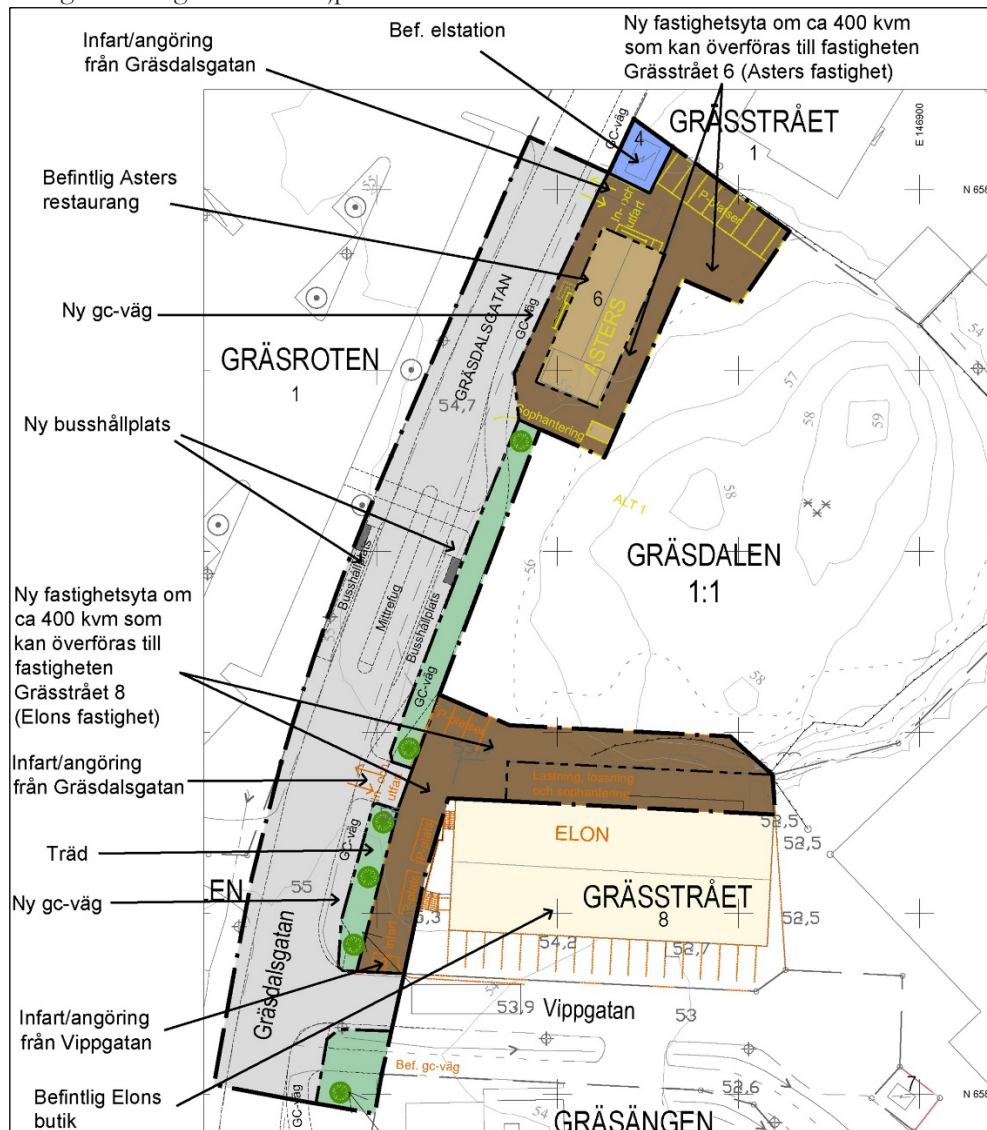
Syfte

Syftet med planen är att samordna och möjliggöra uppförandet av en busshållplats och en gång- och cykelväg längs Gräsdalsgatan men även att skapa en angöring till fastigheterna Grässtrået 6 och 8 från Gräsdalsgatan.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planen möjliggör uppförandet av en ny busshållplats på Gräsdalsgatan samt anläggandet av ett nytt cykelstråk längs Gräsdalsgatans östra sida. Den medger även en utökning av kvartersmark i anslutning till fastigheterna Grässtrået 6 (kiosken Asters) och Grässtrået 8 (Elons butik). Planförslaget innebär vidare att fastigheten Grässtrået 8 kan angöras från Gräsdalsgatan. I övrigt bekräftar planen de berörda kvartersmarkerna i enlighet med gällande detaljplan.



Illustrationsplan som visar förslaget

Planen bekräftar också Gräsdalsgatan som allmän platsmark och marken intill Gräsdalsgatan som naturmark, där cykelstråket föreslås att anläggas.

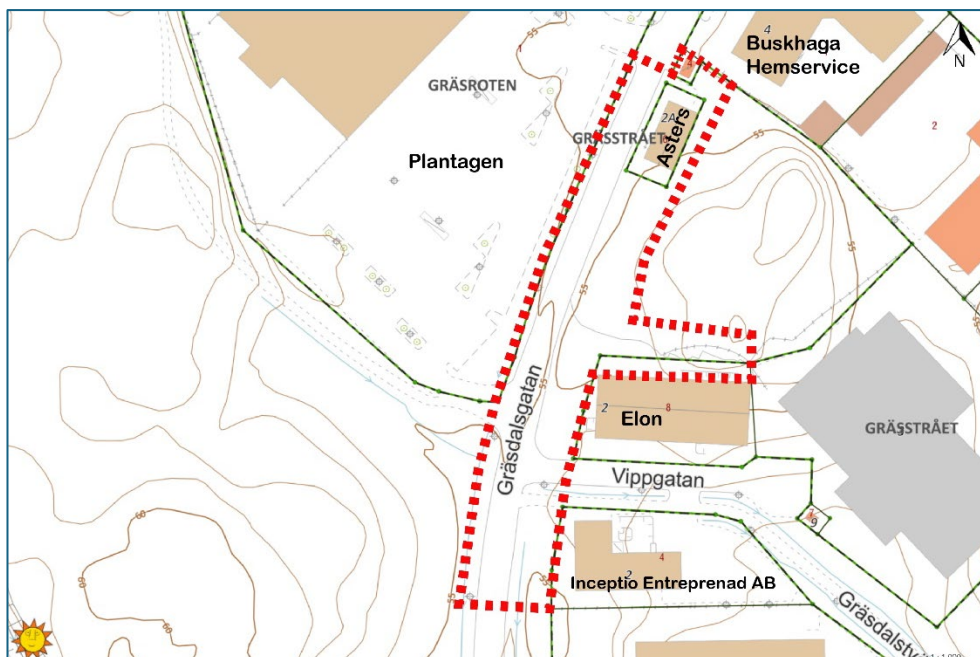
En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen, vilket har resulterat i ett samlat förslag som framgår av plankartan och denna planbeskrivning.

Plandata

Området är beläget i den sydvästra delen av verksamhetsområdet Gräsdalen, cirka 3 km från Karlstads centrum. Planområdet omfattar cirka 4 000 kvm. På fastigheten Grässtrået 8 uppfördes 2015 en butik för försäljning av hemelektronik (Elon), och på fastigheten Grässtrået 6 finns en mindre lunchrestaurang (Asters). På fastigheten Grässtrået 4 finns en elstation.

Marknivåerna ligger i stort sett på +54,5. I söder angränsar området till Inceptio Entreprenad AB, i väster till Plantagen, i norr till Buskhaga Hemservice och i öster till Elon.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Gräsdalen 1:1 och en mindre del av Grässtrået 8 samt hela Grässtrået 6 och 4. Fastigheterna Grässtrået 8 och 4 är privatägda, medan Grässtrået 6 är upplåten med tomträtt. Gräsdalen 1:1 är en stor fastighet som ägs av kommunen.



Planområdesgräns med berörda fastigheter

Bakgrund

Kommunen planerar att slå ihop och samlokalisera befintliga busshållplatser på Axgatan och på Frögatan till ett ställe på Gräsdalsgatan i höjd med Plantagen. I det arbetet ingår också att bygga ut ett nytt cykelstråk som ska knyta ihop verksamhetsområdet på Gräsdalen med bef. gång- och cykelnät och även en nyplanerad gc-väg utmed Ullebergsleden. I samband med ägarbyte av fastigheten Grässtrået 8 har en infart och parkering anlagts på kommunens mark som idag är planlagd som natur. Kommunen har i dialog med nuvarande ägare till fastigheten ställt sig positiv till att sälja den berörda delen av marken till förmån för fastigheten. För att kunna samordna anläggning av busshållplatsen, bygga ut ett gc-stråk, möjliggöra för en angöring till fastigheten Grässtrået 8 från Gräsdalsgatan och reglera fastigheten krävs en detaljplaneändring.

Planuppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2024-10-16 § 225, att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Gräsdalen 1:1 m.fl.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dagen planen har vunnit laga kraft.

Allmän plats

Allmän platsmark inom planområdet utgörs av Gräsdalsgatan och naturmark där cykelvägen föreslås att ligga.

Den delen av Gräsdalsgatan inkl. busshållplats som berör planen föreslås som gatu-
mark, på plankartan betecknad (**GATA**). Marken utmed Gräsdalsgatans östra sidan
föreslås som naturmark, där cykelvägen föreslås att anläggas, på plankartan betecknad
(**NATUR**).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, på plankartan betecknad (**GATA**) och
(**NATUR**).

Kvartersmark

Kvartersmarken inom området ges huvudsaklig en bekräftelse av befintlig markan-
vändning småindustri, på plankartan markerad med **J₁** (ej störande), kontor **K**, detalj-
handel **H₁** (utom handel med livsmedel och skrymmande varorhandel) och restaurang
C₁. I nordöstra delen av planområdet bekräftar planen också befintlig teknisk anlägg-
ning (**E**) - Elstation.

Byggrätterna regleras dels med (ö) och del med högsta totalhöjd från markens medel-
nivå invid byggnaden (**h₁** och **h₂**).

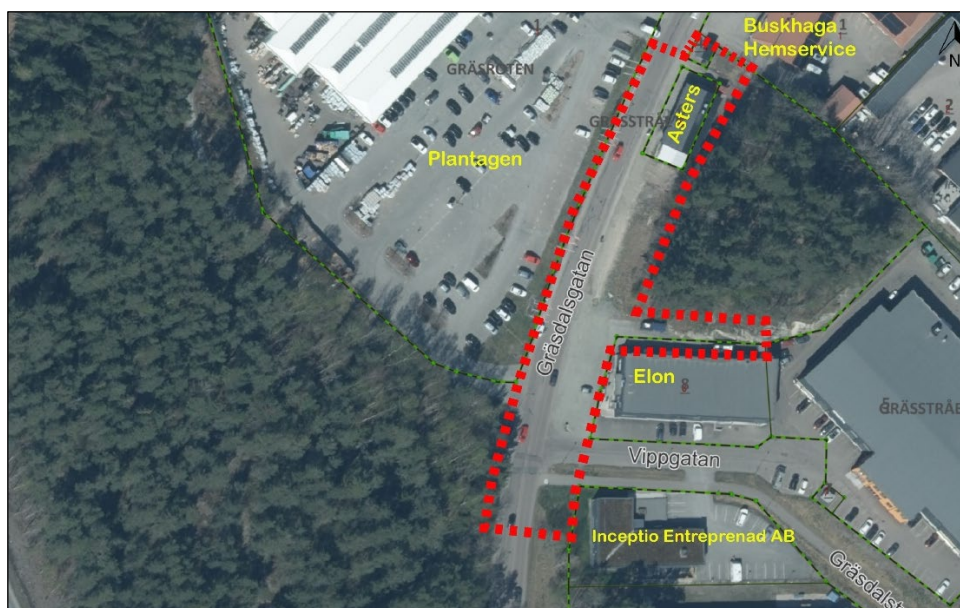
Befintlig

Planläggningen omfattar hela fastigheten Grässtrået 6, en mindre del av fastigheten
Grässtrået 8 samt en del av Gräsdalsgatan inom fastigheten Gräsdalen 1:1.

På fastigheten Grässtrået 8 uppfördes år 2015 en butik för försäljning av hemelektronik (Elon) med en byggnadsarea på cirka 800 kvm och en byggnadshöjd på 7,0 meter. På fastigheten Grässtrået 6 finns idag en mindre lunchrestaurang med en byggnads-
area på cirka 200 kvm.

Marken mellan Grässtrået 8 och Gräsdalsgatan utgörs i dagsläget av grusad mark som
används som markparkering.

Planområdet är lättillgängligt för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. I anslut-
ning till planområdet, i öster, finns ett höjdparti som är bevuxet med tallar i varierande
ålder och grovlek.

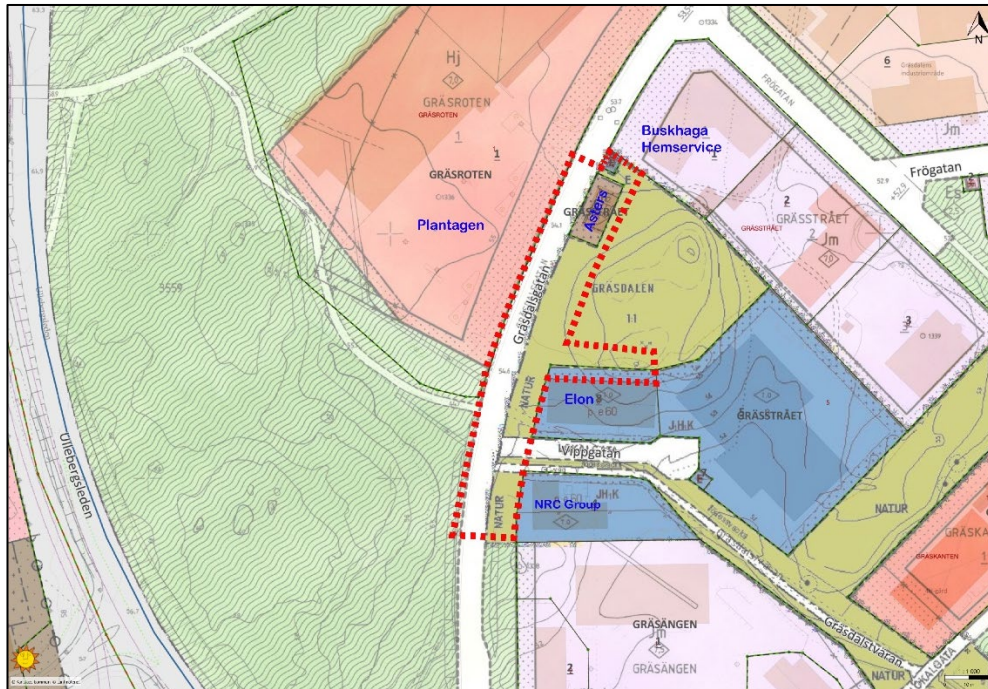


Planområde med kringliggande byggnader - Ortofoto år 2022

Den omgivande bebyggelsen består av diverse handels- och kontorsbebyggelse så som Plantagen, Elon, Buskhaga Hemservice och Inceptio Entreprenad AB.

Grönytorna i sydväst och öster ska värnas och förväntas inte påverkas av plangränsen.

Hela planområdet är planlagt, och markanvändningen i gällande detaljplaner omfattar småindustri (J₁), handel (H₁), restaurang (H₂), kontor (K), teknisk anläggning (E), naturmark (NATUR), en mindre yta för gata (LOKALGATA) samt gång- och cykelväg (GC-väg).



Markanvändning enligt gällande detaljplaner - planområdet är markerat med röd linje

Ärendesinformation

Kommun	Karlstads kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Gräsdalen 1:1 m.fl.
Diarienummer	SBN 2024 - 225
Beslutsprotokoll	Uppdrag av SBN den 24 jan 2024
Detaljplanen påbörjades	Första kvartalet 2025
Laga kraftdatum	Tredje kvartalet 2025

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
C ₁	Restaurang	Bestämmelsen syftar till att bekräfta den pågående restaurangverksamheten i den befintliga kiosken - Asters.
H ₁	Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor.	Bestämmelsen möjliggör användning för detaljhandel. Bestämmelsen bekräftar pågående handelsverksamhet och skapa även möjligheter för etablering av detaljhandel, såsom daglig- och sällanköpshandel (utom handel med livsmedel och skrymmande varor), i de berörda byggnaderna. Planen syftar till att pröva förutsättningarna för detta.

J₁	Småindustri	Bestämmelsen möjliggör användning för småindustri och syftar också till att bekräfta markanvändningen i enlighet med gällande detaljplan. Den innebär att all form av produktion, lagring och annan hantering av varor (som inte är störande) samt tjänster för allmänheten kan tillåtas.
K	Kontor	Bestämmelsen möjliggör användning för kontor, vilket innebär att de befintliga byggnaderna kan användas som kontor när behov uppstår.
E	Teknisk anläggning	Bestämmelsen bekräftar och möjliggör markanvändning för befintlig elstation.
NATUR	Natur	Ytan längs Gräsdalsgatan planläggs som allmän platsmark, då den delvis behövs för planerat cykelstråk samt för hantering av dagvatten.
GATA	Gata	En mindre del av Gräsdalsgatan, där det finns möjlighet att anlägga en busshållplats, planläggs som allmän gata.
träd	Träd ska finnas	Bestämmelsen syftar till att säkerställa plantering av träd längs Gräsdalsgatan.
hpl	Hållplats med väderskydd får finnas	Bestämmelsen möjliggör anordning och samlokalisering av två busshållplatser på en ny plats längs Gräsdalsgatan inom planområdet.
ö	Marken får inte förses med byggnad.	Bebyggelsens syftar till att säkerställa ett visst avstånd till den kringliggande naturmarken och gatumark samt för att kunna användas som markparkering.
h₁	Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3.00 meter.	Byggnadens höjd styrs av den högsta tillåtna byggnadshöjden, beräknad från markens medelnivå invid byggnaden på kvartersmark. Den föreslagna byggnadshöjden ska motsvara höjden på den befintliga byggnaden.
h₂	Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7.00 meter.	Byggnadens höjd styrs av den högsta tillåtna byggnadshöjden, beräknad från markens medelnivå invid byggnaden på kvartersmark. Den föreslagna byggnadshöjden ska vara densamma som den befintliga byggnadens höjd.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats och åtkomst till allmännyttiga ledningar inom kvartersmarken.
Stängsel	Stängsel ska finnas.	Bestämmelsen syftar till att tydliggöra gränsen mellan kvartersmark och naturmark.
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är 5 år, så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid.

framdragna elledningar. Planen innebär att en ledningsrätt för elledning på fastigheten Gräsdalen 1:1, där u-området är inritat på kartan, ska upprättas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning är framdragen till planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuell ytterligare anslutning till dessa ledningar om det bedöms nödvändigt.

VSD-ledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VSD-ledningar (vatten, spillvatten och dagvatten) är framdragna till planområdet.

Dagvatten

Tillkommande byggnader inklusive marken runt dem, ska höjdsättas så att skyfallsvatten kan rinna fritt mot lågpunkter i området och inte orsaka översvämning av den föreslagna bebyggelsen. Om behovet av ett dagvattenmagasin uppstår, är detta anmälningspliktigt enligt miljöbalken och ska anmälas till miljönämnden.

Parkering

Parkering ska lösas i enlighet med gällande parkeringsnorm. Frågan om parkering prövas slutgiltigt i bygglovskedet enligt samma norm.

Avfall

Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, belägna i markplan och placerade så att backning ska undvikas. När nya områden planeras för bostäder, kontor och verksamheter är det viktigt att beakta renhållningens behov av breda fordon. Transportvägar bör vara minst 3,5 meter breda, och vändplaner ska ha en radie på 9 meter. Avfallsutrymmen med källsortering samt transportvägar ska rymmas inom kvartersmarken.

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen, som huvudman för allmän plats inom detaljplanen, ansvarar för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna anläggningarna samt för drift och underhåll av dessa. Utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar som krävs på grund av detaljplanen regleras i genomförandeavtal och finansieras bl.a. genom exploateringsbidrag.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Utbyggnad av busshållplatsen bekostas av kommunen, medan utbyggnad inom den egna fastigheten bekostas av fastighetsägare respektive tomträttshavare.

Fastighetsägare bekostar:

- *Exploatering inom kvartersmark.*
- *Fastighetsreglering.*
- *Anslutning till ytterligare VSD-ledningar och fjärrvärmeledningar vid behov.*
- *Åtgärder kopplade till fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet.*
- *Sanering av ev. markföroreningar.*
- *Uppsättning av staket/stängsel utmed naturmarken.*

Kommunen, som huvudman för allmän plats inom detaljplanen, bekostar, ansvarar för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna anläggningarna samt för deras drift och underhåll.

Planavgift

Planavgift betalas i förskott och tas inte ut i samband med bygglov. Ett planarbetsavtal ska upprättas med ägaren till fastigheten Grässtrået 8 - Karlstad G8 AB. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov.

Andra avgifter

Kommunala avgifter, såsom anslutningsavgift för ökad tomtyta för vatten och avlopp, tas ut enligt den vid varje tidpunkt gällande taxan.

Åtgärder avseende projektering, flytt, ombyggnation, anläggning med mera för allmänna VA-ledningar, el-, tele- och fjärrvärmeledningar samt anläggningar till följd av exploateringen på berörd kvartersmark bekostas av fastighetsägare eller tomträtts-havare.

Andra avtal

Planen medför att kommunen upprättar minst två avtal med tomträtts-havaren för fastigheten Grässtrået 6. Ett avtal i form av Överenskommelse om lantmäteriåtgärd och ett Tilläggsavtal till tomträttskontraktet.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen bedöms inte medföra några bestämmelser som ger skäl för ersättning.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet berör ingen gemensamhetsanläggning.

Drift allmän plats

Genomförandet av planen medför ökade driftkostnader då en ny gång- och cykelbana anläggs.

Drift vatten och avlopp

Planen bedöms inte medföra några investeringskostnader för VA-kollektivet.

Organisatoriska frågor

Genomförandeavtal

Kommunen tecknar ett genomförandeavtal med ägaren till fastigheten Grässtrået 8 som reglerar parternas skyldigheter, rättigheter och utförande samt betalningsansvar för upprättandet och genomförandet av planen etcetera. Avtalet ska vara underteck-nade innan planen kan tas upp för antagande.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kommer eventuellt upprättas innan genomförandeavtal och/eller Överenskommelse om lantmäteriåtgärd.

Tilläggsavtal

Tilläggsavtal till tomträttskontakten för fastigheten Grässtrået 6 kommer upprättas där tomträtts-havarens rättigheter och skyldigheter blir kartlagda.

Tidplan

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse vid planarbetets början (2025-03-12). Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	1:a kvartalet 2025
Granskning	2:a kvartalet 2025
Antagande	2:a kvartalet 2025

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av planen bedöms inte beröra något biotopskyddat område som skulle kräva dispens från det allmänna biotopskyddet.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Planområdet i sin helhet är planlagt och omfattas av två detaljplaner.

Grundkarta

Grundkarta har tillhandahållits av Lantmäterimyndigheten Karlstad, 2025-03-14.

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Undersökning enligt 5 kap. 11a § PBL (2010:900)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med Länsstyrelsen i Värmland den 12 februari 2025, enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan, vilket även Länsstyrelsen delar.

Planen kan dock innebära viss påverkan på miljön, vilket behandlas under rubriken 'Konsekvenser' i denna planbeskrivning. Följande aspekter har bedömts vara relevanta att behandla i undersökningen:

- Trafiksäkerhet på Gräsdalsgatan.
- Koppla ihop cykelstråket i området.

Utredningar

Geoteknisk utredning

En geoteknisk undersökning av Gräsdalens verksamhetsområde genomfördes 1977 av VIAK AB. Generellt beskriver undersökningen de geotekniska förhållandena i kvartieren längs planområdet (Grässtrået och Gräsroten).

Inför detaljplanearbetet för Gräsdungen 2011 genomfördes även en geoteknisk undersökning. Båda undersökningarna syftade till att översiktligt klarlägga jordlager och grundvattenförhållanden.

- *Geoteknisk undersökning för Gräsdungen den 25 november 2011 Sweco i Karlstad.*

Markmiljöundersökning

Planområdet består huvudsakligen av gatumark och delvis av naturmark som aldrig tidigare har varit bebyggd. Det finns inga uppgifter eller kännedom om att marken skulle vara påverkad av föroreningar från tidigare verksamheter, och ingen information om förorenad mark finns i kommunens databaser. Området är ett industriområde där markanvändningen bedöms vara mindre känslig markanvändning. Risken för markföroreningar bedöms som liten. Eventuella överskottsmassor kommer provtas. Om misstänkt förorenad jord påträffas kontaktas Miljöförvaltningen omedelbart.

Transport av farligt gods på E18

Motorvägen E18 och Ullebergsleden ligger utanför planområdet, cirka 200 meter bort, vilket gör att risker från farligt gods inte bedöms vara aktuella.

Dagvattenhantering

Ingen dagvattenutredning har beställts.

Trafikalstring

Planen medför inte någon trafikökning, utan kan istället bidra till att allmänheten och arbetstagare inom verksamhetsområdet i större utsträckning använder kollektivtrafik eller cyklar till och från arbetet.

Barnkonsekvenser

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197). Det innebär att:

- Alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

För denna plan har en barnkonsekvensanalys gjorts i syfte att utveckla den fysiska utformningen utifrån ett barnperspektiv samt att förbättra beslutsunderlaget. I denna plan har särskilt frågor som trafiksäkerhet, kopplingar mot omgivande stadsdelar, utformning av bebyggelsen för att främja trygghet och sociala aspekter liksom anslutning mot omgivande områden varit relevanta att belysa och lyfta som aspekter som behöver genomsyra utformningen av området

Vilka konsekvenser planen bedöms innebära ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken **Konsekvenser - Sociala konsekvenser**, längst bak i planbeskrivningen

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

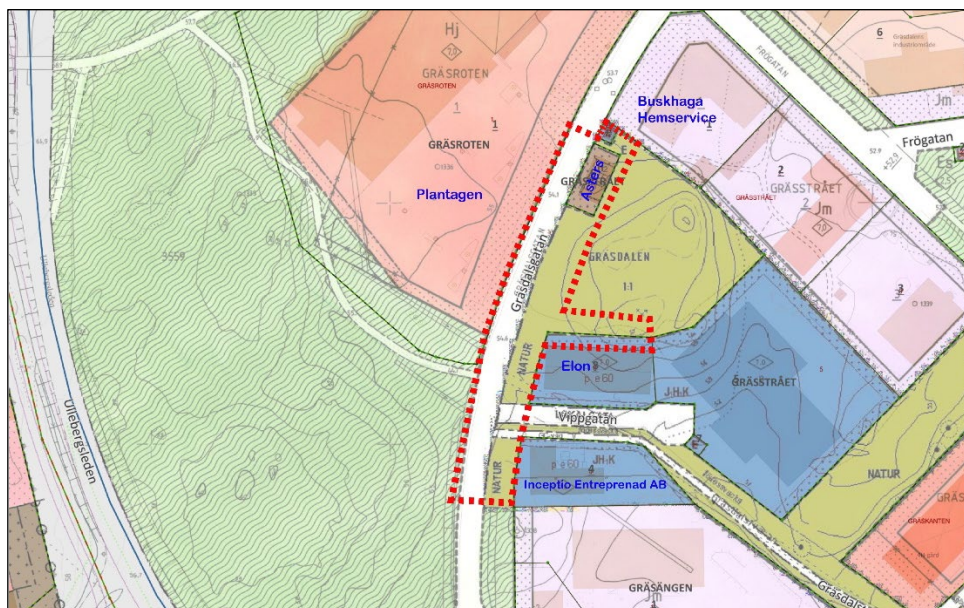
Översiktsplan 2050

Planförslaget bedöms vara förenlig med den nyligen framtagna översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet är helt planlagt och omfattas av två detaljplaner: detaljplan för Gräsdungen, akt nr. 1780K-36-P2012, och detaljplan för Gräsroten m.fl., akt nr. 1780K-38-1987. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har löpt ut.

Markanvändningen i de gällande detaljplanerna medger småindustri (**J₁**), handel (**H₁**), restaurang (**H₂**), kontor (**K**), teknisk anläggning (**E**), naturmark (**NATUR**), mindre yta för gata (**LOKALGATA**) samt gång- och cykelväg (**GC-väg**).



Gällande detaljplan – planområdet är markerat med röd linje

Riksintressen

Trafikkommunikation

Utanför planområdet, på ett avstånd av cirka 200 meter, passerar E18, som enligt miljöbalken är av riksintresse för kommunikationer 3 kap 8 §.

Totalförsvar

Försvarsmaktens lågflygningsområden omfattar hela Karlstads kommun och sträcker sig från Väneren över Värmland till Älvdalen. Det största hotet mot riksintresset utgörs av höga objekt, såsom master, byggnader, anläggningar, kraftledningar och vindkraftverk. Inga höga objekt planeras inom det aktuella planområdet.

Strandskydd

Planen berör inte strandskydd, och därför är upphävande av strandskyddet inte aktuellt.

Skydd enligt 7 kap Miljöbalken

Planområdet berörs inte heller av något natur- eller biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 eller liknande skydd. Ett höjddparti som består av hållmarksskog med gamla tallar i varierad ålder och grovlek ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Detaljplanen berör inte skogsbruk, större oexploaterade områden. Planen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt markanvändningsintresse.

Miljökvalitetsnormer – MKN

Vatten

Planen förutsätter att dagvatten hanteras lokalt i enlighet med dagvattenplanen från 2022. Avledning ska ske till svackdike längs vägen eller cykelvägen, vilket möjliggör viss rening. De högsta koncentrationerna av föroreningar i dagvattnet återfinns vanligtvis på parkeringsplatser och högtrafikerade leder. Därför är det särskilt viktigt att dagvatten från sådana ytor renas innan det leds till det kommunala ledningsnätet. Planen omfattar dock varken stora parkeringsytor eller en trafikled med hög belastning. Därför bedöms den inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten, vare sig avseende kemisk eller ekologisk status.

Luft

Både Ullebergsleden och E18, som är källor till luftföroreningar, ligger cirka 200 meter från planområdet. Planen bedöms inte heller innebära någon betydande ökning av biltrafiken som skulle kunna påverka MKN för utomhusluft negativt.

Risker, hälsa och säkerhet

Risk för omgivningsbuller

Den främsta bullerkällan i området är E18 och Ullebergsleden. Vid uppförande av mindre lokaler för handel, småindustri, restaurang och kontor finns inga krav på att uppfylla specifika bullernivåer, varför inga särskilda åtgärder föreslås.

Risk för markföroreningar

Planområdet består huvudsakligen av gatumark och delvis av naturmark som aldrig tidigare har varit bebyggd. Det finns inga uppgifter eller indikationer på att marken kan vara påverkad av föroreningar från tidigare verksamheter. Inte heller kommunens

databaser innehåller information om förorenad mark inom området. Därför bedöms risken för föroreningar vara låg.

Risk för transport av farligt gods

E18 och Ullebergsleden, som är trafikleder för farligt gods, ligger cirka 200 meter från planområdet. Utöver detta avstånd finns även barriärer i form av byggnader mellan planområdet och E18, vilket bidrar till att minska eventuella risker. Därför bedöms inga särskilda åtgärder vara nödvändiga.

Risk för översvämning

Höga vattennivåer

Stora delar av Karlstad påverkas av översvämningsrisk från Klarälven eller Vänern. Enligt kommunens riktlinjer¹ för 200-årsnivå ligger högsta översvämningsnivå för Vänern på +46,48 meter och för Klarälven på +46,90 meter (RH 2000). Den beräknade högsta nivån (BHN) uppgår till +46,77 meter för Vänern och +47,25 meter för Klarälven i det aktuella området. Eftersom marknivåerna inom planområdet som lägst ligger på +54,70 meter bedöms översvämningsåtgärder inte vara nödvändiga.

Skyfall och hantering av extremregn

Det planerade dagvattensystemet är inte dimensionerat för att hantera extremregn. Enligt kommunens skyfallskartering för 100-årsregn² påverkas planområdet av ett skyfallsflöde som rinner norrifrån längs Gräsdalsgatan. För att undvika skador på byggnader ska extremregn och skyfall avledas på ett kontrollerat sätt.

Marknivåerna inom planområdet ska anpassas så att vatten kan rinna fritt mot lågpunkter längs gatan och inte orsaka översvämning av den planerade bebyggelsen. Berörda gator och busshållplatser ska också höjdsättas med hänsyn till 100-årsregn, vilket ska beaktas i den fortsatta projekteringen. Det är avgörande att inga barriärer, såsom höjdskillnader, skapas som kan leda till instängda områden där vatten kan ansamlas och orsaka skador på intilliggande bebyggelse.

För att säkerställa en trygg dagvattenhantering ska naturliga avrinningsstråk på markytan hållas öppna, så att vattnet vid kraftiga skyfall kan flöda bort på ett säkert sätt.

Fysisk miljö

Det aktuella området består idag av gatumark, grusad och asfalterad parkering samt en mindre lunchrestaurang. Söder om planområdet sträcker sig ett cykelstråk västerut mot 4H-gården. Direkt öster om planområdet finns en tät tallskog i varierande ålder och grovlek, växande på kuperad mark. Tillsammans med skogsdungen väster om Gräsdalsgatan bildar detta höjddparti en värdefull landskapsbild för Gräsdalens verksamhetsområde.

Geotekniska förhållanden

Marknivån inom detaljplaneområdet varierar mellan cirka +54,70 och +55,10. Planområdet består idag huvudsakligen av en byggnad (Asters) på Grässtrået 6 samt grusad parkering, naturmark och gatumark på Gräsdalen 1:1.

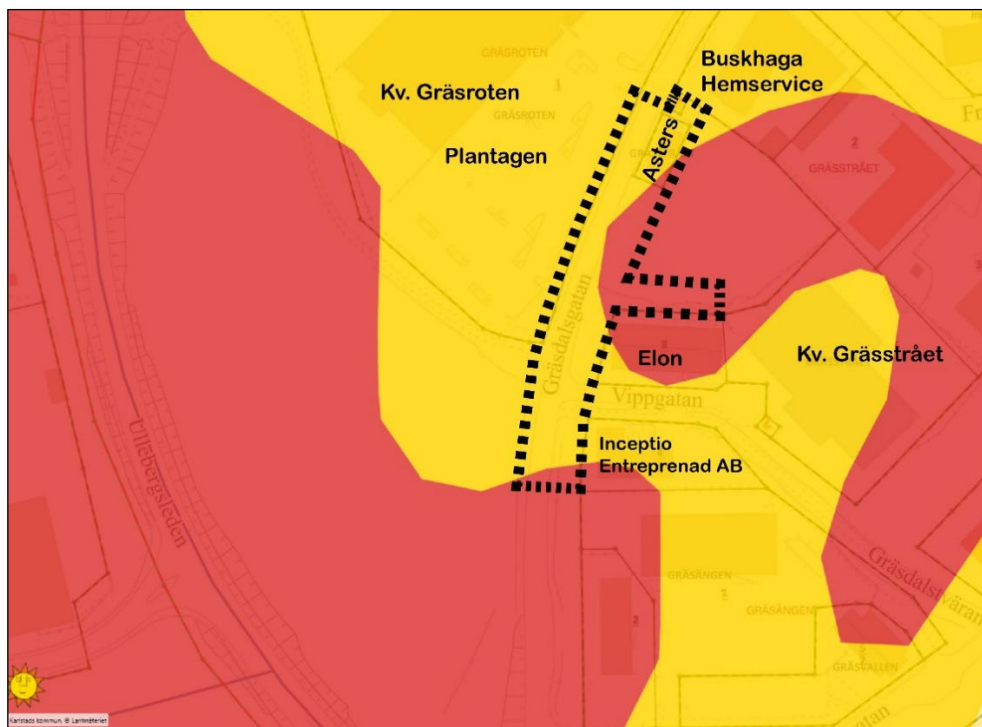
En geoteknisk undersökning av Gräsdalens verksamhetsområde genomfördes 1977 av VIAK AB. Undersökningen visar att de geotekniska förhållandena i kvarteren längs planområdet (Grässtrået och Gräsroten) övervägande består av fasta jordlager med tunna lerskikt. Jorden är inte sättningsskänslig men små sättningar kan uppstå vid belastning. Enligt kommunens jordartskarta utgörs marken inom planområdet av lera och delvis berg, där den befintliga Elons-butiken ligger.

Utredningen visar att markens ytlager på fastigheten Grässtrået 8 består av en kombination av berg i dagen, fast morän och en svacka med finkornigare sedimentjord.

¹ Riktlinje för planering och bygglov den 25 januari 2018 godkändes av Kommunfullmäktige.

² Kommunens skyfallskartering för 100-årsregn över hela tätorten.

Stabilitetsförhållandena inom planområdet bedöms ha tillfredsställande säkerhet.



Kulturmiljö

Teknik

Ledningar

Dagvatten

Förutsättningarna för infiltration av dagvatten i området är begränsade, vilket gör det nödvändigt att fördröja dagvattenflödet för att undvika ökad belastning på Grundviksbäcken och dess utflöde i Kattfjorden. Dagvatten från den planerade lokalgatan, inklusive busshållplatsen och cykelstråket ska fördröjas på naturmarken längs gatan. Dagvattnet föreslås sedan ledas vidare via en dagvattenledning till ett svackdike söder om Vippgatan.

Trafik

Kollektivtrafik

Planen innebär i huvudsak en omlokalisering och samlokalisering av två busshållplatser till en central hållplats, vilket gynnar bussresande till och från Gräsdalens verksamhetsområde.

Gång- och cykeltrafik

Området är direkt anslutet till ett gång- och cykelstråk som löper längs Vippgatan och fortsätter västerut via 4H-gården mot Karlstads centrum. Förutom samlokaliseringen av busshållplatserna innebär planen även att ett nytt cykelstråk anläggs längs Gräsdalsgatan i nord-sydlig riktning. Detta stråk ska knyta ihop det planerade cykelstråket längs Ullebergsleden med Gräsdalens verksamhetsområde och den nya hållplatsen, vilket förbättrar kopplingen för cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Cykelparkering

Kommunens parkeringsnorm har krav på att cykelparkering tillskapas till fastigheter. Hur många cykelparkeringsplatser som ska tillskapas beror på läget i kommunen samt vilken form av verksamhet eller bostäder det handlar om. Parkeringstal finns fastställda i kommunens parkeringsnorm.

Cykelparkeringstalen för verksamheter och dagligvaruhandel ligger enligt den gällande parkeringsnormen på 10 - 25 platser per 1000 m² BTA och för kontor ligger på 15 platser per 1000 m² BTA. Det ska även vara enkelt och smidigt att parkera cykeln för besökande i området i nära anslutning till entréer.

Minst hälften av platserna ska vara väderskyddade och samtliga ska vara i markplan och nära entrén. Minst fem procent av platserna ska medge möjlighet till parkering för lådcyklar, cykelvagnar mm. Möjlighet till laddning av elcyklar bör också ges. En broschyr riktad till dem som bygger cykelparkeringar är framtagen, "Cykelparkering – inspiration, idéer och fakta för dig som bygger cykelparkering i Karlstad". Den finns tillsammans med parkeringsnormen på kommunens hemsida och kan utgöra ett stöd till byggherrar och fastighetsägare.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet nås idag med bil från Gräsdalsgatan. Den tillåtna hastigheten på gatan är 50 km/h och trafikmängden på Gräsdalsgatan i anslutning till planområdet uppskattas till ca 4000 fordon/dygn. Tillkommande byggrätter om 200 kvm i BTA enligt planen bedöms inte att medföra en trafikökning. Det ska uppmärksammas att utbyggnad av en ny busshållplats och cykelstråk kan medföra att trafiken till området minskas något.

Bilparkering

Grundprincipen gällande parkering är att varje exploateringsprojekt ska lösa eget parkeringsbehov inom fastigheten i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm³. Förutsättning enligt planen är att parkering ska lösas på kvartersmark där markanvändning medges (6) marken får inte förses med byggnad.

Parkeringsfrågan prövas slutgiltigt i bygglovskedet enligt gällande parkeringsnorm. Vid bygglovsprövning kommer även krav på laddinfrastruktur för laddning av elfordon prövas. Vid bygglovgivning kommer vid den tidpunkten gällande bestämmelser tillämpas. Nuvarande regler innebär att parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur (förberedelse med tomrör eller liknande) till alla parkeringsplatser. Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med uttag för motorvärmare.

Parkeringsstalet för sällanvaruhandel i stadsdelen Gräsdalen är för närvarande 25 - 35 parkeringsplatser per 1000 m² BTA och för kontor och verksamheter är 10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Parkeringsplatser för rörelsehindrade tillkommer utöver det ordinarie kravet på parkeringsplatser.

³ Parkeringsnorm för Karlstads kommun, godkändes av kommunfullmäktige den 9 dec 2021.

Parkeringsnormen är ett levande dokument och kraven på parkeringsplatser kan komma att ändras beroende på hur lång tid det tar innan planen är utbyggd.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen medför behov av en mindre fastighetsbildning, där en del av Gräsdalen 1:1 överförs till kvartersmark för fastigheterna Grässträt 6 och 8.

Natur

Exploateringen berör enbart grusade och asfalterade ytor, utan att ta skogsmark i anspråk. För att begränsa påverkan på kringliggande naturmiljöer möjliggör planen uppförande av stängsel mot skogsdungen. Eftersom planförslaget endast omfattar redan exploaterad mark bedöms konsekvenserna för naturmiljön vara obetydliga.

Miljö

Allmänt

Exploateringen innebär en förbättring av gång-, cykel- och kollektivtrafik. Överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser ska redovisas här, enligt PBL 4 kap 33 § 4.

Miljöbedömning

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts och samrått med Länsstyrelsen i Värmland (2025-02-12), enligt miljöbalkens 6 kap. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Med stöd i miljöbedömningen beslutade stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 12 mars 2025 att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. (6 kap. § 7 miljöbalken).

Strandskydd

Detaljplanen berör inte strandskyddet på något sätt.

Dagvatten

Ett dagvattensystem är redan utbyggt i anslutning till planområdet. Området är till största delen hårdgjort idag, och kraven på fördröjning enligt dagvattenplanen 2022 innebär en begränsning av ökade dagvattenflöden till följd av exploateringen. För att undvika att oönskade partiklar eller ämnen tillförs dagvattnet bör miljövänliga byggmaterial användas. Marknivåerna är gynnsamma för en effektiv dagvattenhantering, där vattnet kan avledas utan att påverka befintliga byggnader.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

I detta planarbete har miljökvalitetsnormerna beaktats. De markanvändningar och bestämmelser som anges i plankartan bedöms inte leda till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Luft

Planområdet är beläget på ett betryggande avstånd från E18 och Ullebergsleden. De förändringar i trafikflödet som exploateringen kan medföra bedöms vara marginella. Därför förväntas planförslaget varken påverkas av eller bidra till en försämrad luftkvalitet.

Vatten

Slutlig recipient för dag- och ytvatten från planområdet är Vänern. Planen förutsätter att dagvatten från gatumark ska avledas till grönytor intill vägen, vilket bidrar till ett avskilja eventuella partiklar och därmed bidra till ett renare vatten nedströms.

Därför bedöms planen inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten, vare sig avseende kemisk eller ekologisk status.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av trafikbuller

Planområdet gränsar inte direkt till E18 eller Ullebergsleden, vilka utgör de främsta bullerkällorna i området. Enligt bullerförordningen finns inga specifika utomhuskrav för den markanvändning som planen medger. De trafikrörelser som tillkommer till följd av planen bedöms inte heller medföra att bullernivåerna når de gränsvärden som anges i bullerförordningen.

Översvämning från Vänern resp. Klarälven

Marknivån inom planområdet ligger avsevärt högre än både 200-årsnivån och den beräknade högsta nivån (**BHN**) för Klarälven och Vänern. Därför bedöms inga översvämningssåtgärder vara nödvändiga.

Skyfall 100-årsregn

Planen förutsätter att marknivåerna ska höjdsättas så att vatten i flödesstråket kan rinna utan att skada byggnader eller viktig infrastruktur mot lågpunkter i söder. Därför bedöms genomförandet av planen inte påverkas av avrinning av skyfallsvatten.

Miljöfarligt gods

E18 och Ullebergsleden är primärled för transport av miljöfarligt gods. Planområdet ligger cirka 200 meter från båda trafiklederna. Med hänsyn till det stora avståndet bedöms transport av farligt gods på berörda vägar inte vara aktuell.

Riksintresse

Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt utpekad markanvändningsintresse.

Trafik

Genomförandet av planen förväntas inte medföra någon ökning av trafikvolymen, utan snarare en minskning. De tillkommande fordonsrörelserna bedöms inte påverka framkomligheten, trafiksäkerheten eller kapaciteten på det omgivande gatunätet, vare sig på kommunala eller statliga vägar. Planen förutsätter också att busshållplatsen, inklusive övergångsställe, utformas med god trafiksäkerhet för både gående och cyklister.

Stadsbild

Genom att planen bekräftar befintliga el-station och restaurang/salladsbaren samt tillåter en utvidgning av Elons butik, bedöms konsekvenserna för stadsbilden och stadsskyn som obetydliga.

Social

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa alltid beaktas. Stadsdelen består av verksamheter som kontor, småindustri och försäljning av tjänster. Planförslaget innebär huvudsakligen en samlokalisering av två hållplatser på befintlig gatumark, utan att påverka allmänna ytor som skulle kunna påverka barnens rum negativt i stadsdelen. Genom samlokaliseringen av busshållplatserna och ett nytt cykelstråk erbjuds barnfamiljer möjlighet att både cykla och åka kollektivt till Leo's Lekland och 4H-gården, vilket bedöms som positivt ur ett barnperspektiv.

Planområdet bedöms också vara gynnsamt beläget ur ett jämställdhetsperspektiv, med goda förutsättningar för hållbara transporter. Vidare kan samlokaliseringen av busshållplatserna och utbyggnaden av cykelstråket stärka känslan av trygghet, särskilt på kvällstid.

Trygghet

Trygghet handlar om att kunna röra sig i stadsdelen utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. På kvällarna kan området upplevas som en tom yta när intelligande verksamheter inte genererar besökare. Genom samlokalisering av hållplatserna i det aktuella området kan känslan av trygghet öka, eftersom hållplatsen lockar besökare till Leo's Lekland även under kvällar och helger. Den ökade aktiviteten under dygnets alla timmar bedöms ha en positiv inverkan på trygghetsupplevelsen i området. Den ökade tryggheten som förslaget bedöms medföra är särskilt positiv för barn och ungdomar som rör sig i området.



KARLSTADS KOMMUN

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