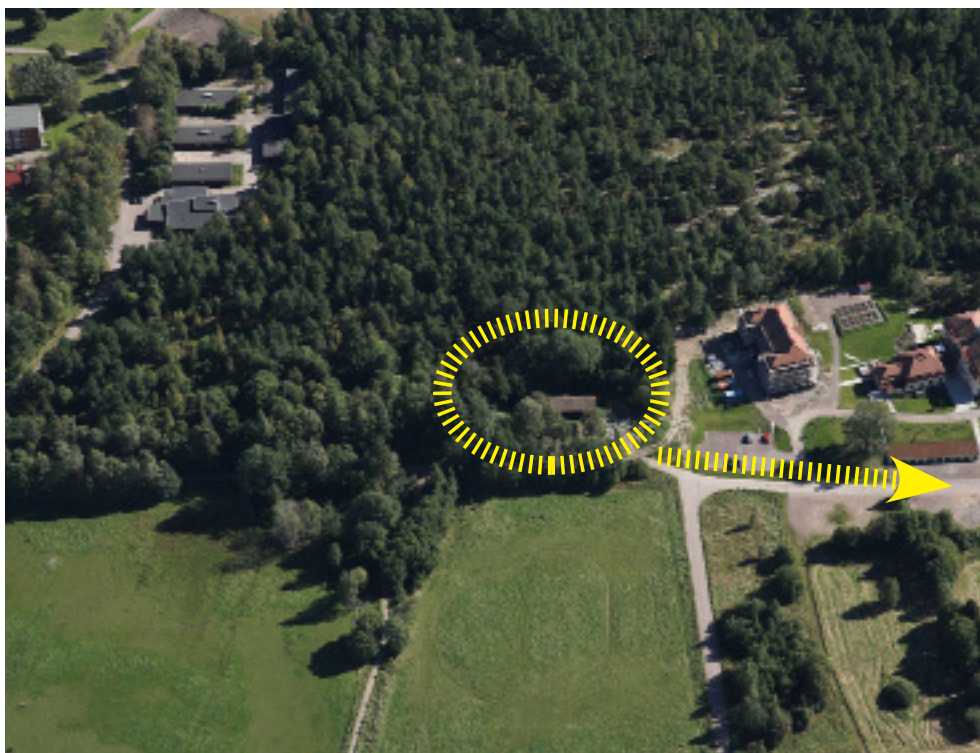




KARLSTADS KOMMUN

# DETALJPLAN FÖR GRÄSDALEN 1:8 M FL

inom Ulleberg, Karlstads kommun, Värmlands län



*Ungefärligt planområde inringat samt pil som visar planområdets fortsättning för väg (sträcka fram till Ullebergsleden).*

**1780K-36-P2018/17**

Upprättad: 2017-01-18 § 16

Reviderad: 2018-05-03

Antagen av SBN: 2018-09-19 § 17

Laga kraft: 2018-10-15

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2012-169

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur mark och vatten får användas och bebyggas. Detaljplanen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av verksamhet, bebyggelse och till viss del hur det ska se ut. Detaljplanen (plankartan) är en juridiskt bindande handling och styrs av plan- och bygglagen (PBL). Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. En gällande detaljplan ligger till grund för beslut om till exempel bygglov. Läs mer om detaljplaner på [boverket.se](http://boverket.se).

### PLANPROCESSEN



När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Kommunen väljer vilket planförfarande som planen ska tas fram med. Denna detaljplan är framtagen med normalt förfarande (PBL 2010:900). Planprocessen består av flera olika skeden, denna planprocess ingår följande skeden:

**Samråd:** Under samrådsskedets tre veckor (1 februari och den 8 mars 2017) gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget med syfte att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt. 12 synpunkter inkom under denna period.

**Granskning:** Efter samrådet bearbetades förslaget med anledning av de inkomna synpunkterna. Därefter var planförslaget tillgängligt för granskning under tre veckor (7 maj - 1 juni 2018). Då gavs ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. 10 synpunkter inkom under perioden.

**Antagande:** Efter granskningen bearbetades förslaget med anledning av inkomna synpunkter. Beslutet att anta detaljplanen togs i stadsbyggnadsnämnden den 19 september 2018.

**Överklagande:** Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

**Laga kraft:** Detaljplanen vann laga kraft den 15 oktober 2018. En detaljplan vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Detta under förutsättningar att ingen har överklagat beslutet och att inte heller länsstyrelsen valt att pröva beslutet.

### Handläggare

Karolina Norlin, stadsbyggnadsplanerare, Planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

### Arbetsgrupp

Åsa Lundgren, stadsbyggnadsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

Karin Vogt, miljö- och hälsoinspektör, Miljöförvaltningen

Patrik Söderman, stadsbyggnadsantikvarie, Stadsbyggnadsförvaltningen

Ola Åkesson, brandingenjör, Karlstadsregionens räddningstjänstförbund

Jenny Karlsson, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Mark- och exploateringsenheten

Ann Johansson, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Natur- och parkenheten

Karl Borgstrand, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Trafik- och gatuheten

Peter Engström Teknik- och fastighetsförvaltningen, VA-enheten

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| <b>Inledning</b>                               | <b>4</b>      |
| Handlingar                                     | 4             |
| Utredningar                                    | 4             |
| Bakgrund                                       | 4             |
| Planens syfte                                  | 4             |
| Geografiskt läge                               | 4             |
| Huvuddrag                                      | 5             |
| Plandata                                       | 5             |
| Planområde och angränsande område              | 6             |
| Markägare                                      | 6             |
| <br><b>Avgränsning enligt Miljöbalken m fl</b> | <br><b>6</b>  |
| <br><b>Tidigare ställningstagande</b>          | <br><b>7</b>  |
| Beslut om planläggning                         | 7             |
| Gällande detaljplan                            | 7             |
| Översiktsplan                                  | 7             |
| Fördjupning av översiktsplanen                 | 7             |
| Kulturmiljöområde                              | 8             |
| Naturvårdsprogram                              | 8             |
| Riksintressen                                  | 8             |
| Övrigt                                         | 8             |
| <br><b>Förutsättningar och planförslag</b>     | <br><b>8</b>  |
| Markanvändning                                 | 8             |
| Kulturmiljö                                    | 9             |
| Historik                                       | 9             |
| Landskapsbild/Stadsbild                        | 11            |
| Bebyggelse                                     | 12            |
| Anpassning till kulturhistorisk bebyggelse     | 15            |
| Markens utformning                             | 15            |
| Trafik och gator                               | 16            |
| Geotekniska förhållanden                       | 20            |
| Grönstruktur                                   | 20            |
| Naturmiljö                                     | 21            |
| Tekniska system                                | 23            |
| Störningar, hälsa och säkerhet                 | 25            |
| Folkhälsa                                      | 28            |
| <br><b>Genomförande</b>                        | <br><b>29</b> |
| Ansvarsfördelning för genomförande             | 29            |
| Huvudmannaskap för allmän plats                | 29            |
| Fastighetsrättsliga åtgärder                   | 29            |
| Ekonomiska frågor                              | 29            |
| Tekniska frågor                                | 29            |
| Genomförandetid                                | 30            |
| <br><b>Konsekvenser av planförslaget</b>       | <br><b>30</b> |
| Miljökonsekvenser                              | 30            |
| Sociala konsekvenser                           | 32            |
| Ekonomiska konsekvenser                        | 32            |

# 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 för Gräsdalen 1:8 är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen (sid 2) och planens huvuddrag.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för huruvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t ex översiktsplan och riksintressen.
- Förutsättningar och planförslag– innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (**står med fet stil inom parentes**).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

## Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

## Utredningar

- PM Hästhållning i Gräsdalen, Karlstads kommun, SBF, 2018-04-25
- Bedömning av påverkan på skogsödda, ny detaljplan - Ulleberg, WSP 2018-05-03

## Bakgrund

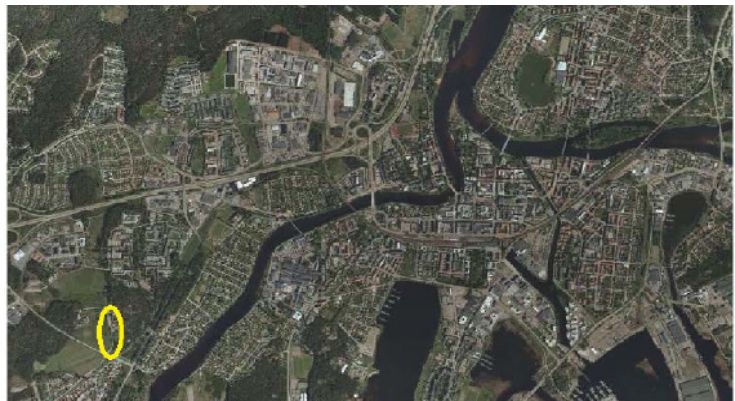
Gräsdalens fastighets AB har sökt planbegäran hos Stadsbyggnadsförvaltningen för bostäder inom fastigheten Gräsdalen 1:8.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att skapa ny bostadsbebyggelse inom Gräsdalen 1:8. Syftet är också att planlägga en del av Gruvlyckeberget som natur och tillfartsvägen till Gräsdalen 1:8, (del av Ullebergsvägen) som allmän gata.

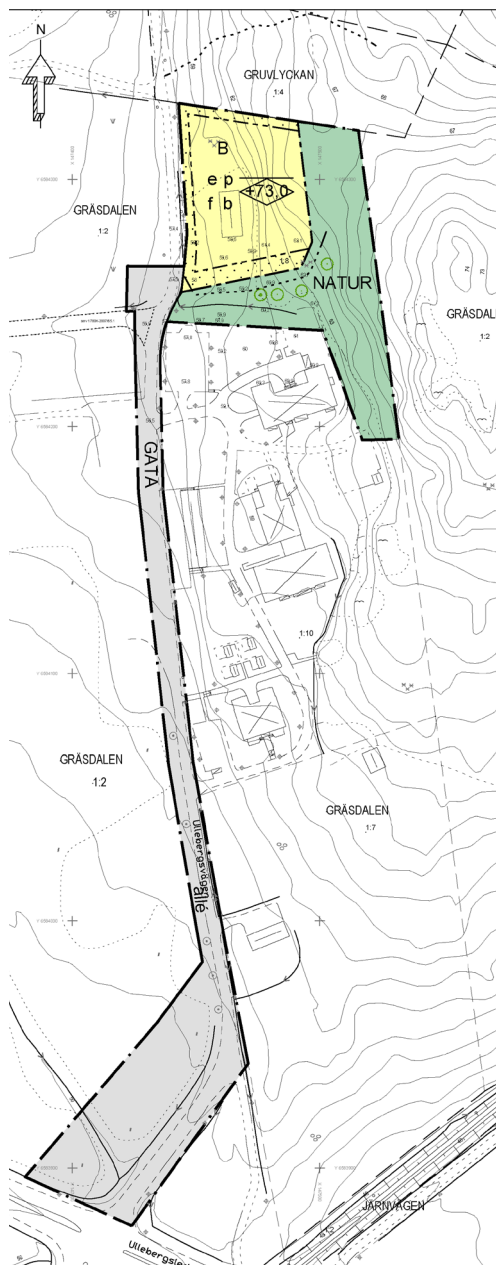
## Geografiskt läge

Planområdet är beläget i västra Karlstad, 3 km från Stora Torget. I bilden intill, ses planområdet inom den gula elipsen. Läs mer om området och angränsande område, sid 6.



## Huvuddrag

Planområdet ligger i Karlstads västra delar, intill den äldre bebyggelsen vid Ulleberg. Planområdet består idag av naturmark såsom skog och berg samt av väg- och hagmark. En enklare lada ligger idag på fastigheten som avses rivas för att istället uppföra bostadshus på platsen. Redovisat förslag visar två bostadshus för ca 20 lägenheter per hus. I och med att planområdet ligger intill Ullebergs tidigare vårdhem med kulturhistoriska värden ställer planen dock vissa utformningskrav på den nya bebyggelsen. Infart ordnas från Ullebergsleden. Del av Ullebergsvägen föreslås bli kommunal väg. Skog med natur/rekreativvärden i direkt anslutning avses bevaras vilket säkerställs med planbestämmelsen "NATUR".



Planområdet ovan gulmarkerat -Ullebergsleden i söder och Ullebergs bostäder öster om Ullebergsvägen.

## Plandata

Området omfattar en yta på ca 7 500 kvm i norr och ett ca 3 500 kvm stor yta i sydväst samt del av Ullebergsvägen mellan den planerade bebyggelsen och Ullebergsleden, en vägsträcka på ca 350 meter, ca 1 000kvm. Totalt utgör planområdet ca 12 000 kvm.

**Planområde och angränsande områden**

Planområdet omfattar fastigheten Gräsdalen 1:8 och del av Ullebergsvägen samt jordbruksmark väster om Ullebergsvägen i söder.

Planområdet är beläget söder om Gruvlyckan och bostäderna föreslås direkt norr om Ullebergs bostadsområde. I norr omges planområdet av skog (Gruvlyckan 1:4) och likaså i öster (Gräsdalen 1:2). I väster, mot Ullebergsleden, ligger jordbruksmark som idag består av öppna fält. I hagarna, nordväst om planområdet, betar hästar från hästverksamheten som ligger tillsammans med 4H-gården intill Gräsdalens industri- och verksamhetsområde. Hästverksamheten har legat på platsen sedan 1970-talet, då 4H-gården flyttade dit. Tidigare höll 4H-gården till mitt emot Ullebergs äldre bostäder.

**Markägare**

Fastigheten Gräsdalen 1:8 ägs av Karlstads kommun och upplåts med tomträtt till Gräsdalens fastighets AB (Carl Gustav Botén). Övriga områden, Ullebergsvägen och det sydöstra området i planen ägs av kommunen.

**Avvägningar enligt Miljöbalken med flera**

Planen föreslår ny bostadsbebyggelse, naturområde och ny allmän gata. I området ligger sedan tidigare bostäder. Behovet av bostäder är stort i Karlstad i attraktiva lägen. Att utveckla Karlstad med bostäder, nytt allmänt gatunät och låta naturen ingå som ett naturområde bedöms vara god hushållning med resurser och utbyggnaden av området bedöms förenligt med bestämmelserna i miljöbalken, läs vidare nedan. 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.**

Planen föreslår nya vägområden på jordbruksmark (klass 2 enligt länsstyrelsens åkermarksinventering) i anslutning till Ullebergsleden. I översiktsplanen tillika i den fördjupade översiktsplanen pekas området ut som stadsutvecklingsområde.

Jordbruksmarken ianspråk tas för att möjliggöra en ny dragning av Ullebergsvägen. Kommunen har stora utbyggnadsplaner på gång inom Jakobsbergs där en ny stadsdel med uppåt 4 000 bostäder planeras bl a. Denna utbyggnad kommer påverka Ullebergsleden. En ny cirkulation planeras bl a. Det exakta läget och utformningen för denna är inte bestämd ännu. På grund av denna osäkerhet har aktuell detaljplan tagit till vägområdet eftersom det i dagsläget inte finns vetskap om exakta lägen och placeringar. Då nya stadsdelar med nya bostäder är en angelägen fråga för kommunen bedöms det som god hushållning med resurserna att ianspråkta denna mark för ändamålet. Dock bör jordbruksmark ses som en ändlig resurs och brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk (enligt 3 kap 4§ MB).

Planområdet gränsar i söder till järnvägen, Skoghallsbanan, som är riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse negativt.

FÖP Väst kust. Kommunen bedömer att det är godtagbart att frånga FÖP Väst kust

#### 4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Detaljplanen bedöms inte påverka dessa områden.

#### 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)

Planlagets exploatering är begränsad i kombination med stora skogsområden och öppna fält runt omkring vilket gör att miljökvalitetsnormer för luft, buller och vatten inte bedöms överskridas. Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljökvalitetsnormer.

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

Befintligt dike i jordbruksmarken är sannolikt skyddat genom biotopskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet Miljöbalken. Detta innebär förbud mot åtgärder som kan skada biotopen.

Den ensidiga trädallén på Ullebergsvägen (6 stycken björkar) och trädallén längs den grusade gång- och cykelvägen, direkt väster om planområdet för bostäder är skyddade av bestämmelser om generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken (1998:808). Dispens för nedtagning av träd kräver dispens från biotopskyddet.

Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön.

#### 11 kap. 9a MB – MQ (medelvattenföringen) är lägre än 1m<sup>3</sup>/s

Det kan bli aktuellt inom planområdet att göra en omdragning av ett dike. Vid omgrävning av vattendrag behövs en anmälan göras till länsstyrelsen om medelvattenföringen är lägre än 1m<sup>3</sup>/s.

## Tidigare ställningstagande

### Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2013 att Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Gräsdalen 1:8.

### Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

### Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, där området är redovisat som stadsutvecklingsområde.

### Fördjupning av översiktsplan

Planområdet omfattas av FÖP Västkust (antagen av KF i mars 2007). Där ligger området med som naturmark/grönområde och gränsar till Ullebergs fd institutionsområde som förtätningsområde. I FÖP:en står följande om Ullebergsområdet som även är applicerbart för aktuellt planområde: ”Vid en förtätning bör man undvika att ny bebyggelse tränger för nära in på de kulturhistoriska byggnaderna och ger dem det respektavstånd de behöver där de ligger vid bergets sluttning, som ett blickfång från Ullebergsleden”. Planförslaget går delvis emot FÖP Västkust, då en

del av marken som nu planeras för bostäder, föreslås som naturmark/grönområde i aktuellt område.

### Kulturmiljöområde

Planområdet omfattas inte av något kulturhistoriskt skydd, däremot ligger det intill och gränsar till Ullebergs samlade institutionsbebyggelse som omfattas av kommunens Kulturmiljöprogram. Gräsdalen 1:10 utgörs av tre hus, som är utpekade som "röda", det vill säga särskilt värdefulla hus.

### Naturvårdsprogram

I kommunens Naturvårdsprogram från 1995 anges skogen inom fastighet Gräsdalen 1:8 som närströvsområden, kärnområden.

### Riksintressen

Planområdet gränsar i söder till järnvägen, Skoghallsbanan, som är riksintresse för kommunikationer.

### Övrigt

Området ligger inom Kulturmiljöprogrammet "Ditt Värmland".

Området ligger inom områdesskydd och restriktioner under Kustturism friluftsliv, 4 kap 2.

Planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområdet för Kattfjordens vattentäkt. Större delen av det norra planområdet ligger inom tertiärt skyddsområde och en liten del inom sekundärt vattenskyddsområde. Del av området ligger inom bestämelse för grundvattenskydd, enligt kommunens KartVy-skikt (kommunens geografiska informationssystem).

## Förutsättningar och planförslag

### Markanvändning

Större delen av marken på Gräsdalen 1:8 utgörs av naturmark med skog. På fastigheten finns en lada och en del av marken är inhägnad och fungerar idag som upplag. Skogsstigar (även ridstigar) korsar planområdet, som möjliggör för allmänheten att ta sig upp i skogen från Ullebergsområdet. Ullebergsvägen ingår även inom området och försörjer idag området med trafik. Det sydöstra markområdet används främst som cykelväg.



Planområdet är kuperat och en del berg finns synligt. I övrigt finns rätt många träd i området.

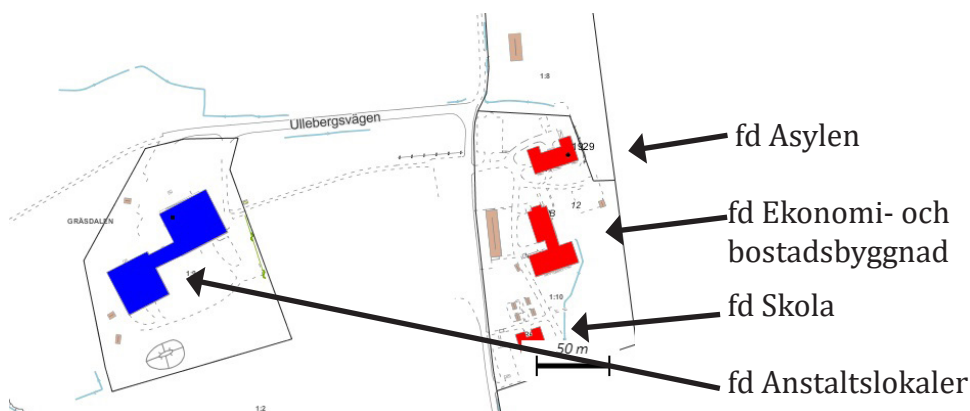
### Planförslag

På Gräsdalen 1:8 föreslås markanvändningen bostäder (**B**) inom kvartersmark. Skogen föreslås bevaras som natur (**NATUR**) allmän platsmark. Vändplats och den

befintliga delen av Ullebergsvägen samt det sydvästra markområdet föreslås som lokalgata (**GATA**) allmän platsmark. Den allra sydöstligaste delen planläggs som park (**PARK**) inom allmän platsmark.

### Kulturmiljö

Området som fastigheten Gräsdalen 1:8 ligger i tillhör en kulturhistorisk intressant miljö. Samtliga tre byggnader, på grannfastigheten, Gräsdalen 1:10, är rödmarkerade i kommunens kulturmiljöprogram, de anses som särskilt värdefulla byggnader. I Kommunens kulturmiljöprogram står: ”byggnaderna ingår i en grupp av tre byggbevarade institutionsbyggnader vid före detta Ullebergs vårdhem. Av stort värde är känslan av institutionspark med de tre stora likartade vårdbyggnaderna i den lantliga miljön. Byggnaderna är uppförda i samma klassicistiska stil men med olika byggnadsvolymer varför mycket av den sammanhållna känslan byggs upp av de putsade fasadernas detaljutformning och den likartade färgsättningen. Byggnaderna har också ett stort samhällshistoriskt värde då de berättar om 1900-talets syn på funktionshindrade och hur vården institutionaliserades under första delen av 1900-talet”. I Karlstad är den före detta särskolan i Ulleberg unik i sitt slag och i Värmland finns ett fåtal institutionsbyggnader av denna typ bevarade. Byggnaderna ingår i en större helhet, som är väl anpassad till landskapet och har ett stort miljöskapande värde. En del av värdet med Ulleberg är dess karaktär av institutionspark, det vill säga flera byggnader med olika funktioner i en sammanhållen grupp.



Från kommunens Kulturmiljöprogram, fastigheterna Gräsdalen 1:10, byggnader 1, 2 och 3 (röda) samt Gräsdalen 1:9 (blå). Röd byggnad innebär "särskilt värdefull" och blå byggnad "med visst värde".

### Planförslag

Utformningen av den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till den intilliggande kulturhistoriskt intressanta miljön inom Gräsdalen 1:10. Detta säkerställs genom planbestämmelsen att byggnader ska utformas så att de harmonierar med naturmiljön och intilliggande kulturmiljö (f). Fasader ska utföras i huvudsak ett material, i antingen trä, puts eller tegel. Färgsättning av fasader får vara i dova jordkulörer och traditionella slamfärgskulörer (Läs mer om kulturmiljö i planbeskrivningen sid 14-15).

### Historik

#### Historisk koppling till området och användandet

Under 1800-talet var landsbygdsprägel stark i omgivande områden (Gruvlyckan/Gräsdalen) och den huvudsakliga bebyggelsen bestod av gårdarna Lugnet, Ulleberg och Gräsdalen. Lugnets mangårdsbyggnad är allt som finns kvar idag av de tidigare gårdarna och den fungerar numer som fritidsgård för Gruvlyckans ungdomar (Kommunens Kulturhistoriska områdesbeskrivning av Gruvlyckan).

Enligt kommunens Kulturhistoriska områdesbeskrivning av Gruvlyckan, byggdes

Ullebergs gård under 1800-talet och köptes av landstinget 1915. År 1917 tog landstinget beslut om att det skulle uppföras en anstalt för sinnesslöa på Ulleberg och bygget för detta påbörjades. Med avbrott i byggarbetet för första världskriget kunde anstalten invigas först 1923. Gårdsbebyggelsen ersattes av en vårdanstalt för barn och vuxna med fysiska, psykiska och intellektuella funktionshinder och bestod ett skolhem för de yngre barnen, arbetshem för de äldre samt vårdhem (asynen) för de svåraste funktionshindren.



Historisk bild över Asynen och ekonomi- och bostadsbyggnaden. (Foto: Värmlands museum)



Skolan till vänster och ekonomi- och bostadsbyggnader till höger, från Värmlands Museums arkiv.

Den offentliga vården av förståndshandikappade var vid 1900-talets början tämligen begränsad. De undervisningsinstitutioner för "sinnesslöa barn" som fanns var i regel tillkomna på enskilt initiativ. En ökad kunskap om mängden förståndshandikappade i samhället och deras svårigheter att klara livet efter skoltiden på egen hand ledde till tankar om "livslång anstaltsvård". Den tidigare vårdanstalten, som låg i närheten av lasarettet, hade blivit för liten och i tidens anda placerades den nya anstalten en bit utanför staden. Avsikten var dels att skydda samhället från de intagna, vilka ansågs störande, men också att skydda de intagna från att bli trakasserade av stadsborna. En annan aspekt på placeringen var att de intagna skulle kunna sysselsättas med jordbruks- och trädgårdsarbete. De intagna fick arbete och bidrog därmed till sitt eget uppehälle.



Fotografi över Ulleberg med bondgård och odlingslotter. Från Värmlands museums bilder.

Byggnaderna är uppförda i 1920-talsklassicistisk stil, ritade av arkitekten W. Eick. "Institutionsparken" består av tre putsade byggnader med brutna valmade tegeltak samt några faluröda ekonomibyggnader. Under putsen på fasaden finns tegel. Leran till teglet hämtades från fälten strax väster om Ulleberg och brändes till tegel i tillfälliga ugnar vid bygget. Stenen till grundläggningen är hämtade från bergen i öster.

Kritiken mot förhållandena på Ulleberg och ny syn på vården av funktionshindrade ledde bland annat fram till att verksamheten på anstalten förändrades under 1950- och 60-talen. Bland annat byggdes nya lokaler, några hundratals meter längre väster ut (Gräsdalen 1:9). I olika former fortsatte landstinget att använda de äldre byggnaderna fram till 1978.

Trots att de flesta av ekonomibyggnaderna sedan länge är borta och att vårdbyggnaderna idag är ombyggda till bostäder kan man fortfarande uppleva Ullebergs karaktär av institutionspark. Inom planområdet har visserligen inte funnits några institutionsbyggnader utan endast den röda ekonomibyggnaden/ladan men andra spår finns kvar som påminner om Ullebergsepoken. Till exempelvis finns mursocklar kvar i marken, troligtvis har området varit instängslat och de idag mossbelupna murarna är en kvarleva från förr. En gungställning finns även i området som yttre tecken från den tidigare användningen av området. Se bilderna, nedan.



De gamla tiderna gör sig än idag påminna inom planområdet. Till vänster en kvarbliven gungstallning. Överst till höger syns spår efter troligtvis en mur till tidigare inhägnad i området. Nederst till höger en bänk.

### Landskapsbild /Stadsbild

Planområdet ligger i bergsslutningen av skogen, Gruvlyckeberget, intill Ullebergs fastigheter. Ullebergs fastigheter ligger väl synliga på långt håll, både från Ullebergsleden i väster från 4-H gården och gång- och cykelväg i nordväst. Ullebergsbyggnaderna ger ett dominerande intryck i området, med skogen som en grön fond bakom. Framför husen ligger Ullebergsvägen och sedan öppen hagmark fram till Ullebergsleden. De grusade gång/cykelstigarna med delvis alléplantering ligger intill planområdet och bidrar sammantaget till ett lantligt intryck.

### Planförslag

Bedömningen har gjorts att nya hus kan berika och även komplettera stadsbilden i området. Ny bebyggelse ska dock utformas med hänsyn och anpassas till de befintliga Ullebergshusen (Gräsdalen 1:10) som har högt kulturhistoriskt värde.



Planområdet sett från Ullebergsleden. Där den röda ladan ligger kommer de nya husen placeras.



Planområdet sett från grusvägen mellan Ulleberg och Gruvlyckan. Där den röda ladan ligger kommer de nya husen bli väl synliga. I bilden är ladan inom en vit ruta.



Planområdet sett framifrån, från Ullebergsvägen mot Gräsdalen 1:9. Härifrån kommer de nya byggnaderna att synas. I bilden är ladan inom en vit ruta.

## Bebyggelse

Inom planområdet finns idag endast en enklare ekonomibyggnad, en lada. Byggnaden har inte bedömts ha något kulturhistoriskt värde.



Ladan på platsen idag som fungerar som lagerbyggnad och förutsätts rivas.

## Planförslag

Planen ger möjlighet att bebygga marken med bostadshus. Byggrätten begränsas med bestämmelse e som anger att den totala byggnadsarean (BYA) får uppgå till 1 100 m<sup>2</sup> varav största sammanhängande byggnadsarea får vara 550 m<sup>2</sup>. Utöver

BYA får en yta för komplement till bostad (exempelvis förråd eller soprum) motsvarande **100 m<sup>2</sup>** med en högsta byggnadshöjd om **3,5** meter tillåts uppföras.

Eftersom planområdet har stora höjdskillnader anges höjden i meter över nollplan.

Ny bebyggelse ska förhålla sig till de intilliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Ullebergsområdet. Genom att ha ett visst avstånd mellan den befintliga äldre bebyggelsen och den nya bebyggelsen kan en god uppdelning mellan ny och äldre arkitekturstilar upprätthållas. Höjden, storleken och uttrycket på de nya husen är viktiga. De nya byggnaderna ska vara lägre än de befintliga och ha en mindre byggnadsarea /"fotavtryck" än de befintliga. De nya husen bör hellre ha ett modernt och nutida uttryck än att försöka efterlikna den äldre bebyggelsen.

För att de nya husen ska anpassas och inte dominera visuellt intill den befintliga bebyggelsen, har de nya husens byggnadsvolym begränsats. Även de nya byggnadernas höjd begränsas. Högsta nockhöjd (dvs takets högsta punkt, oavsett takform), får inte vara högre än +73,0 meter (över nollplanet RH 2000). Det befintliga närmsta huset har ett brutet tak, där takfoten ligger på ca +73 m. Denna höjd bedöms som rimlig höjd för de nya husen och en planbestämmelse om högsta höjd har bestämts om högst +73 m över nollplanet. Se skiss över takhöjder, nedan, avseende grannbostad inom Gräsdalen 1:10. På grund av de kulturhistoriska värdena inom grannfastigheten Gräsdalen 1:10 bedömer kommunen det motiverat att ställa förhållandevis detaljerade krav på utformningen. Tillkommande byggnaders placering regleras i detaljplanen, med placeringsbestämmelser, p-bestämmelser. Huvudbyggnad ska placeras med gavelsida parallell med egenskapsgräns i väster, (se illustrationsplan, sid 14). Gavelsidans längd får maximalt vara 15 meter (p). Syftet med det är att skapa ett luftigt intryck, att naturen runt om ska få större utrymme och att husen på så sätt inte upplevs större än de befintliga byggnaderna intill.



Grannhuset, Gräsdalen 1:10.

Nockhöjd för Gräsdalen 1:10 är +76,5 meter

Takfoten på +73 meter är lämplig nockhöjd för de nya bostäderna inom Gräsdalen 1:8



Sektionsskiss över planerade bostäder. De nya bostädernas byggnadshöjd i jämförelse med grannhuset inom Gräsdalen 1:10 (Stadsbyggnadsförvaltningen, 180313).

Byggnaderna förses med utformningsbestämmelser (**f**) på plankartan, om färgsättning och fasadmateriäl. Fasaderna ska utformas så att de harmonierar med naturmiljön och intilliggande kulturmiljö. Fasaderna ska utföras i huvudsak ett fasadmateriäl, i antingen trä, puts eller tegel. Färgsättning får vara i dova jordfärger och traditionella slamfärger (**f**). Färgskalan kan företrädesvis vara mörkgrå, mörkbrun eller mörkröd. Syftet med att byggnadsfasaderna ska utföras med i huvudsak ett fasadmateriäl är för att ge ett enhetligt intryck. Därför eftersträvas enhetliga fasadmateriäl, och helst ingen blandning av olika materiäl. Materiäl som håller över tid är att föredra. Syftet med färgsättningen är att den ska harmoniera med naturen och inte "ta över" visuellt jämfört med befintlig kulturhistorisk intressant bebyggelse.



Illustrationsplan - möjlig exploatering av området, (Stadsbyggnadsförvaltningen, 180503).



Exempel på hus med träfasader. Längst upp till vänster ses hus från Hestra, Borås. Övriga bilder är trähus från Vallastaden i Linköping.

## Anpassning till kulturhistorisk bebyggelse

I nedanstående textruta beskrivs hur den nya bebyggelsen föreslås anpassas efter den befintliga äldre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Texten kan fungera som stöd i tolkningen av plankartans bestämmelser.

### Anpassning till kulturhistorisk värdefull bebyggelse

- De nya husen ska inte vara högre än det befintliga huset som ligger närmast. Taknocken på det befintliga huset är +77 meter. För att de nya husen inte ska ge ett för dominerande intryck skanockhöjden på de nya husen inte vara högre än takfoten på det befintliga huset, +73 meter (se bild, sid 13).
- De nya husen ska inte vara större än de befintliga husen på grannfastigheten. Byggnadsarean begränsas till 550 m<sup>2</sup> per byggnadskropp. De nya husens kortsida får inte vara bredare än 15 meter och långsidan får inte vara längre än 35 meter.
- De nya husen ska ha kortsidorna ställda mot grusvägen. De befintliga husen inom Gräsdalen 1:10 är placerade på liknande sätt. Naturen runt om ges ett större utrymme och därmed ges ett sammantaget luftigare intryck.
- Den kulturhistoriska miljön kräver en god gestaltning och en väl avvägd arkitektur. Ett lugnt uttryck eftersträvas. De nya husen bör hellre ha ett modernt och nutida uttryck än att försöka efterlikna den äldre bebyggelsen.
- Balkonger bör "smälta in i fasaden" och vara lågmälda, inga stora och framträdande balkonger. Ett lågmälat och samlat intryck bör eftersträvas.
- Byggnadsfasaderna ska utföras med enhetliga fasadmateriäl, helst ingen blandning av olika materiäl. Gedigna materiäl som håller i längden är att föredra, t ex trä, puts eller tegel. Inga färdiga betongelement med skarvar.
- Fasader ska harmoniera med naturmiljön och den intilliggande kulturmiljön. Exempel på fasadfärger är dova jordfärger, traditionella slamfärger eller ofärgade träfasader (som till exempel mörkgrått, mörkbrunt eller mörkrött). Detta för att inte ta för mycket visuell uppmärksamhet från omgivningen och mer "smälta in i naturen".
- Beroende på takform och taklutning så kan taket bli mer eller mindre synligt, på håll exempelvis från gatan. Väljer exploatören ex ett sadeltak blir taket mer synligt ihop med den nya byggnaden än om exploatören t ex väljer ett mer platt tak. För takformer/lutningar som kommer bli synliga är det viktigt att takmaterialen är bra och gedigna materiäl som harmonierar med fasaden. Taken bör vidare ge ett "lätt intryck", inte kännas "tung" eller efterlikna grannfastighetens form.

## Markens utformning

### Planförslag

Husens utformning ska anpassas efter terrängen. Marknivån runt om husen får ej förändras mer än 2 meter från grundkartans höjd (**b**). Byggnader anpassas efter platsens förutsättningar. Marken gör att suterränghus eller etagehus är lämpliga. Genom en varsam inpassning av bostäderna kan så mycket som möjligt av naturen sparas. Husen får gärna "klättra" längs slänten. Se exempel nedan. För garage ges möjlighet att gräva ner hela källarvåningen. Slänter ska utföras inom område för bostäder. Stor hänsyn ska tas till allmänhetens tillträde till området samt deras säkerhet, utifall det skulle bli stora eller branta höjdskillnader.

Det finns möjlighet att ordna med en gemensam uteplats inom bostadsytan. Se illustrationsskissen, sid 14. Inom bostadsytans södra del i anslutning till vägområdet finns möjlighet att uppföra mindre komplementbyggnader till bostad för exempelvis trädgårdsförråd, sophus eller cykelparkering. Här finns även yta att anordna parkeringsplatser för bilar och cyklar. En yta avsätts till vändzon med

tillräckliga svängradier för att avfallsbilen lätt ska kunna stanna till, vid hämtning av avfall. Övriga delar av gården får inte förses med byggnader, så kallad prickad mark (:::). Naturens egen grönska mellan fastigheterna spelar också roll. De höga träden, tallarna, ekarna och granarna som står inom planområdet, fyller en viktig funktion som rumsindellare och avskärmning mellan ny bebyggelse och den äldre.



Inspirationsbilder över terrasserade hus (Rathsman Arkitektkontor AB).

## Trafik och gator

### Järnvägstrafik

Skoghallsbanan gränsar i planområdets södra del. Skoghallsbanan går mellan Karlstad C och Skoghall och försörjer Stora Enso Skoghall AB med trafik. Enligt Stora Enso Skoghall AB tar de emot tre tåg per dygn med ankomsttiderna (cirka) kl 07, 19 och 21. Ved och färdigt gods (rullar) fraktas på banan. Banvallen byggdes om, intill planområdet i början av 2000-talet och de långa tågen passerar med låg hastighet, 30 km/timme. I detaljplan för del av Östra Zakrisdal, från 2016, som ligger ett stenkast ifrån aktuell detaljplan, uppgavs att 10 tåg passerade området per dygn. Tågtrafiken bedöms inte påverka planerade bostäder.

### Biltrafik och gatumiljö

Planområdet för bostäder nås från Ullebergsvägen, som är en mindre väg, och leds från avtagsvägen från den större Ullebergsleden. Vägen är ca 4 meter bred och olika trafikslag blandas. Vägen är enskild på kommunal mark och driftas av kommunen. Det är i förhållandevis lite trafik idag. Ullebergsleden trafikeras dock av 7 100 fordon/åmd, vägen är rekommenderad väg för farligt gods.



Ullebergsleden går i öst-västlig riktning, Zakrisdalsvägen når korsningen från "söder" och Ullebergsvägen går "norrut".

Trafiken längs Ullebergsleden kommer med största sannolikhet att öka de kommande åren eftersom kommunen har en del större infrastrukturprojekt på gång i områdena intill (Nya cirkulationsplatser och Kartbergsbron över Klaräven bl a). Dessa framtida trafiklösningar kommer leda till att mer trafik leds över till Ullebergsleden utemot E18, vilket även kan märkas för aktuellt planområde. För bostädernas del kommer de ur bullersynpunkt inte påverkas nämnvärt, då avståndet är väl tilltaget mellan planerade hus och vägen.

### Planförslag

Vägen mellan Ullebergsleden fram till området för ny bostadsbebyggelse (vändplatsen), görs till allmän väg (**GATA**). Gatubredden föreslås till 8,5 meter. I detta mått eftersträvas en körbredd på 5,5 meter. Inom redovisat vägområde för lokalgatan ska det finnas utrymme för mötande biltrafik, cyklister och gångtrafikanter samt utrymme för snöupplag, belysningsstolpar och andra eventuella tekniska anordningar. Se illustrerad gatusektionen, nedan



Föreslagna bostäder ansluts till trafik och den allmänna vägen i bostadsytans sydvästra hörn. In- och utfart får endast anordnas i kvartersmarkens sydvästra hörn (**generell bestämmelse**).

En liten del av kommunens hagmark inom Gräsdalen 1:1 och jordbruksmark inom Gräsdalen 1:2 ianspråkats för att möjliggöra den något bredare vägen med en vändzon. Ett område i syd avsätts som gatuområde (**GATA**), för framtida behov av cirkulationsplats.

### Framtida gatuprojekt - utanför planområdet

Kommunen planerar för framtida gatuprojekt i intilliggande områden, i söder. Närmast planområdet, söderut, finns med tanke på ökad trafik inom hela Västkustområdet planer på en ny rondell vid Ullebergsleden och Zakrisdalsvägen. Cirkulationsplatsen får inte hamna för nära järnvägen. Andra projekt som kommunen planerar för i närområdet är Kartbergsbron och Kartbergscirkulationen. Syftet med dessa projekt är att avlasta centrala gator och korsningar samt att underlätta och möjliggöra Karlstads utveckling. Dessa framtida trafiklösningar kommer leda till

att mer trafik leds över till Ullebergsleden emot E18, vilket även kan märkas för aktuellt planområde.

### Parkering

Parkering för de nya bostäderna ska ordnas inom den egna fastigheten. Karlstads kommuns parkeringsnorm för bil- och cykelparkeringsplatser ska följas. Parkeringsnormen delar in Karlstad i fyra zoner, med utgångspunkt från centrum. Zonerna 1 och 2 ligger närmast centrum och zonerna 3 och 4 ligger mer perifera. Det aktuella området ligger inom parkeringsnormens område 3, vilket bland annat innebär att parkeringsbehovet är större här än i de mer centrumnära lägena.

Det åligger varje enskild fastighetsägare att ombesörja fastighetens parkeringsbehov för både bil och cykel.

### *Bil*

Enligt kommunens parkeringsnorm ska det i zon 3 finnas 10 p-platser per 1 000 BTA, för lägenheter större än 40 kvm. I detta antal ingår även parkeringar för handikappade (2-3 % per 1 000 BTA) och besökare. Med tanke på planområdets lantliga läge och de relativt stora lägenheterna gör kommunen en bedömning att merparten av de boende kommer ha en bil per lägenhet. Kommunen rekommenderar därför exploatören att bygga en bilparkeringsplats per lägenhet. Dessutom föreslås två handikappsparkeringar och förslagsvis fyra besöksparkeringar.

Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med motorvärmare. Det bör även finnas laddmöjligheter för elbilar eller andra elfordon som elcyklar och permobiler.

### *Cykel*

Enligt parkeringsnormen ska det inom zon 3 finnas 28 cykelparkeringsplatser per 1000 BTA, för lägenheter större än 40 kvm. Cykelparkeringsplatser ska ordnas inom fastigheten varav hälften ska vara väderskyddade (gärna i förråd eller i källare) och andra hälften i närheten av husets entré.

### **Planförslag**

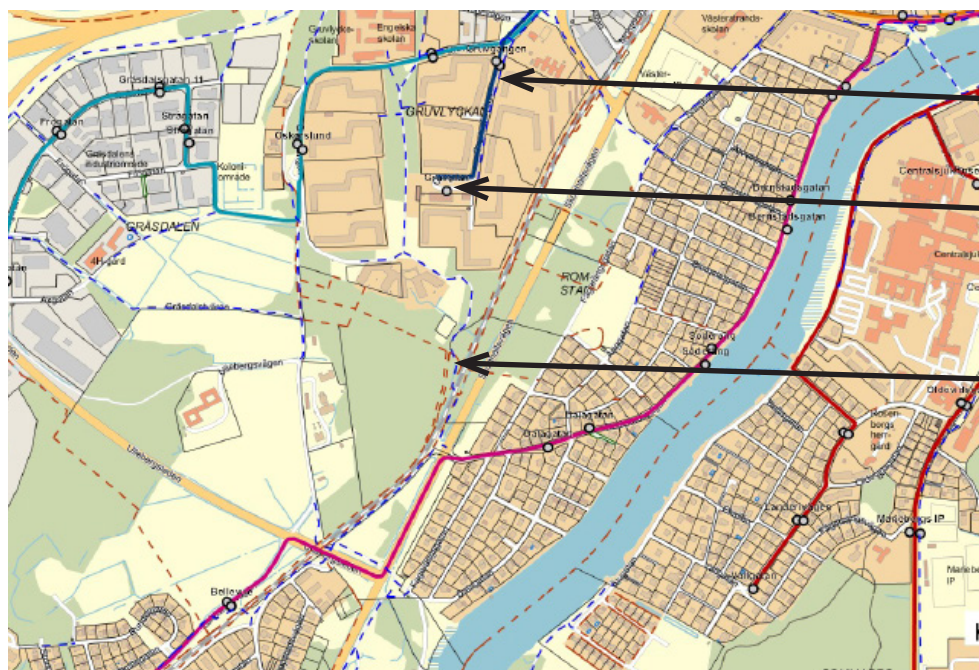
Bil och cykelparkeringar kan inrymmas inom bostadsområdet. Enligt redovisat förslag är behovet ca 46 p-platser, vilket ryms inom fastigheten genom exempelvis garageparkeringar. Enligt parkeringsnormen ska redovisat förslag ge utrymme för ca 140 cykelparkeringar. Osäkerheten beror på att antalet våningar inte är fastställt än. I övrigt kan parkeringar finnas inom planområdets sydvästra del, där området gatuansluts från Ullebergsvägen.

### Kollektivtrafik

Busslinje 4 är den linje som trafikerar närmast det aktuella planområdet. Linje 4 går mellan Norra Kroppkärr - Centrum - Gruvlyckan - Gräsdalen - Bergvik. Närmaste busshållplatsläge för planområdet ligger längs Gruvgången på Gruvlyckan, ca 400 meter bort. Se busslinjer och busshållplatser i kartan, nedan.

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger ca 3 km från Karlstads centrum. Det går en gång- och cykelväg i riktning mellan Gruvgången på Gruvlyckan och planområdets nordvästra hörn. GC-vägarna består bitvis av grusade vägar med lantlig karaktär. Även ryttare till häst samsas på en del sträckor med GC-trafiken. Det finns även GC-vägnät västerut och vidare mot Bergvik, mot 4H-gården. Längs Ullebergsledens södra del, går en GC-väg som ansluter till planområdet och vidare mot Bellevue och Romstad. Ullebergsleden är utpekad i kommunens Cykelplan (från 2014) som ett planerat cykelstråk.



Blå busslinje visar linje 4:s sträckning.

Gråa ringar visar hållplatslägen för linje 4.

Blåstreckade linjer visar gång- och cykelnätet i området.

Ullebergsvägen är en mindre väg som nyttjas för både biltrafik och gång- och cykeltrafik. Det finns ett flertal gångstigar i det kringliggande skogsområdet som även berör planområdet. Se kartan ovan, de blåstreckade GC-vägarna samt busslinjer och busshållplatser.

### Planförslag

Gång- och cykeltrafik hänvisas till de befintliga GC-vägnätet i området. Ullebergsvägen saknar idag separat gång- och cykelväg. Då det är i förhållandevis lite trafik i området, bedöms att det går bra att blanda trafikslagen. Enligt kommunens cykelplan är Ullebergsleden utpekad som ett planerat cykelstråk. Cykelstråket kan med fördel planeras på Ullebergsvägens östra sida, sett söderifrån i riktning mot Bergviks rondellen, då stråket med fördel kan ansluta till den delsträcka som redan idag ligger söder om Gräsdalsgatan.

### Ridvägar, ridstigar och skogsstigar

Ridvägar utgår från hästverksamheten i Gräsdalen och går i en slinga runt Gräsdalen (följer i stort sätt GC-vägen). För planområdets del utgör den grusade vägen, direkt väster om kvartersmarken i norr, en ridväg (i riktningar mot Gruvlyckan). Ridvägen fungerar också som gång- och cykelväg. Det finns även mindre ridstigar i och intill planområdet som nyttjas. Stigarna leder främst in i skogen. Stigarna används även av allmänheten för rekreation och friluftsliv. Inom planområdet finns en gång/ridstig i områdets södra del som används frekvent. Början av gång/ridstigen fungerar som "entré" till Gruvlyckeberget och är ett av få ställen i området där allmänheten obehindrat kan ta sig till skogen.

### Planförslag

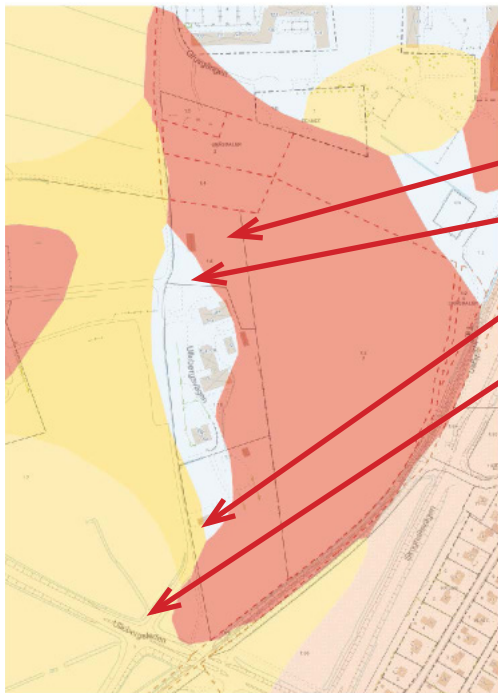
För att säkerställa att denna "entré" till Gruvlyckeberget även fortsättningsvis kommer fungera som idag, som en viktig målpunkt och ett rekreationsstråk för såväl hästryttare som allmänhet, är det viktigt att stigen tydliggörs och skyltning krävs för att visa detta.

## Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna i området ses i Jordartskartan, nedan. Kartan visar att området till största del består av berg (urberg) och därefter morän. Det förekommer branta partier av sten i delar av planområdet, bland annat där de föreslagna husen ska ligga.

## Planförslag

Grundläggningsförhållandena är enligt jordartskartan, berg. Området bedöms därför ha goda grundläggningsförhållanden.



Kommunens Jordartskartan, (KartVy)

Urberg

Sandig morän

Glacial lera

Postglacial lera



Berg inom planområdet.

## Grönstruktur

Planområdet ligger intill Gräsdalen som är ett låglänt öppet grönområde med hagar och odlingslotter som tillsammans med 4H-gården och Bellevue ponnyridklubb bidrar till en lantlig karaktär. Ridvägar finns i området och skogen i ytterkanterna fungerar bland annat som skyddsområde för större vägar men även för rekreation. De öppna hagmarkerna vid Gräsdalen är värdefulla för såväl landskapsbilden som den biologiska mångfalden. Den öppna hagmarken ger även möjlighet till omhändertagande av dagvatten.



Flygfotografen visar grönstrukturen i området. Bostadsområdet Gruvlyckan till vänster, Gruvlyckeberget, planområdet, Ullebergs bostäder och öppna hagar/åkermark närmast.



Från den grusade vägen, som de nya bostäderna planeras intill, ligger denna ridstig som leder ner i mot häst Hagarna.

### Planförslag

Framtida gröna kopplingar i Gräsdalen bör sträva mot att binda samman de norra delarna bättre mot Väneren, via gröna stråk. Andra viktiga gröna stråk i området som är viktiga att binda samman med gröna stråk är Romstad, Jakobsberg och Bellevueberget.

### Naturmiljö

Planområdet sammanfaller med det bakomliggande skogsområdet som ligger mellan Gruvlyckan och Ulleberg, Gruvlyckeberget. Gruvlyckeberget är ett skogsområde med höga natur- och rekreationsvärden. Detta skogsområde har inom kommunens teknik- och fastighetsförvaltning diskuterats som ett lämpligt framtida naturreservat. Skogen har ett mycket högt värde som grönområde för närboende och hyser också värdefull natur i form av äldre hållmarkstallskog. Träden är uppåt 125 år, med inslag av 200-åriga tallar. Inom planområdets östra del finns inslag av hållmarksskog som är intressant. Förutom tall, så finns det även inslag av gran, en, ek, lönn, rönn och högre sälgräd. Skogen fyller ett socialt värde för rekreation och friluftsliv. Skogen används även som skolskog för skolklasser. Inom planområdet står idag sex värdefulla träd (en lönn, två tallar, en gran och två ekar), bedömningen har gjorts av kommunens teknik- och fastighetsförvaltning. Genom planområdet, intill de värdefulla träden, går en stig upp mot skogen där ett flertal andra skogsstigar sammanstrålar.

Observationer av skogsödda har skett norr om planområdet som noterats i Artportalen. Skogsöddan förekommer i hela landet och ses ofta i skog, skogsgläntor, skogsbryn, vid stenmurar och rösen. Den



finns ofta i närheten av vatten och hör till kräldjuren och är relativt vanlig men inte rödlistad. Den är dock, liksom alla svenska grod- och kräldjur, nationellt fridlyst enligt Artskyddsförordningen (2007:845) och skyddad enligt 6§ i samma förordning.

En utredning om skogsöddan har gjorts efter samrådet för området, *Bedömning av påverkan på skogsödda, ny detaljplan - Ulleberg, WSP 2018-05-03*. Enligt denna bedöms inte plangenomförandet medföra att några betydelsefulla habitat för skogsöddan försvinner och orsakar inte några barriäreffekter. Det kommer även fortsättningsvis att finnas en drygt



100 meter bred korridor med opåverkad skogsmark som förbinder de områdena där iakttagelser av skogsöddan har gjorts. Sammantaget bedöms planen inte innebära någon risk för negativ påverkan på skogsöddans bevarandestatus vare sig lokalt i Gräsdalen - Ullebergsområdet eller inom ett större område. För mer läsning hänvisas till den framtagna bedömning som gjorts.



Skogsödla (*Zootoca vivipara*)  
Bild: Wikipedia.

Väster om planområdet ligger öppna fält, där står också en ensidig trädallé. Allén består av 6 björkar som står i rad längs Ullebergsvägens södra del. I planområdets norra del, på båda sidor av den grusade gång-, cykel- och ridvägen, står även en allé. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet (7 kap 11§ Miljöbalken). Åtgärder som kan skada biotopen - allén, är förbjudna men i vissa fall kan särskilda skäl föreligga och dispens kan ges från biotopskyddet, för genomförandet av sådana åtgärder. Dispens för nedtagning av träd kräver dispens från biotopskyddet. Det är länsstyrelsen som hanterar dessa frågor.



Längs Ullebergsvägen står idag några björkar som bildar en ensidig allé.



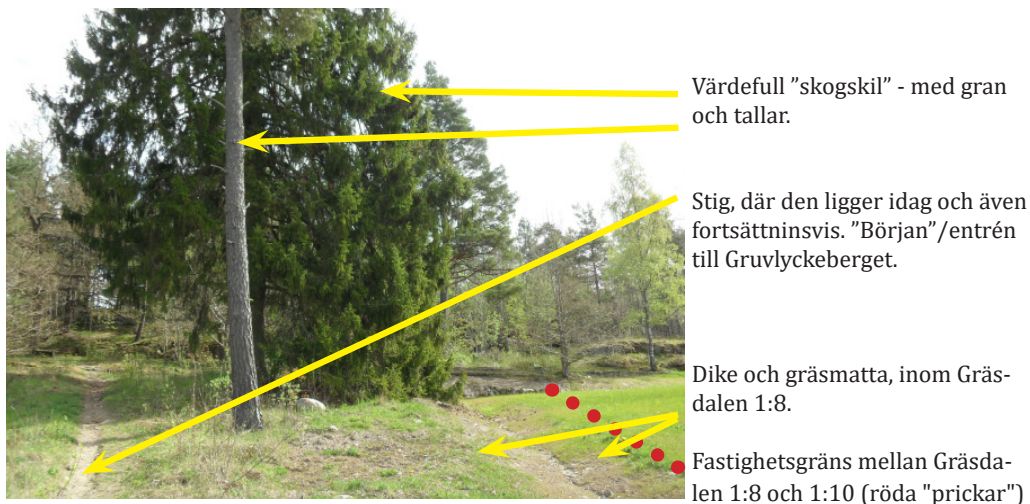
Mellan den gamla ladan inom Gräsdalen 1:8 och det befintliga huset, inom Gräsdalen 1:10, kommer skogen ner.

### Planförslag

Värdefull hållmarkskog planläggs som natur (NATUR) inom allmän plats. Det är viktigt att skogen på Gruvlyckeberget inte ”splittras” upp mellan Gruvlyckan och Ulleberg utan får fortsätta att ha en ”skoglig karaktär”. Fyra värdefulla träd (en tall en gran och två ekar) föreslås stå kvar och skyddas i planen genom att de planläggs inom NATUR. I plankartan finns träden markerade. (Se även vidare i illustrations-skiss, sid 14).

Den ”skogskil” som går ner mellan de två fastigheterna Gräsdalen 1:8 och 1:10 fyller en viktig funktion som visuell avdelare mellan den äldre Ullebergsbebyggelsen

och den nya bebyggelsen. Inom naturkilen ligger även den stig som folk i området och allmänheten använder för att ta sig till skogen till fots eller till häst. Allmänhetens tillträde till stigen (och därmed skogen) säkras genom att stigen ligger inom NATUR. På plankartan finns stigen illustrerad som ridväg, stig (-----).



### Lek och rekreation

Naturen i området och i omgivningarna erbjuder goda möjligheter för så väl barn som äldre för rekreation och lek. Inom planområdet finns möjligheter att iordningställa yta som med fördel kan nyttjas för gemensam uteplats, lekplats mm.

### Jordbruksmark

Planen föreslår nytt vägområde på jordbruksmark (klass 2 enligt länsstyrelsens åkermarksinventering) i anslutning till Ullebergsleden. I översiktsplanen tillika den fördjupade översiktsplanen pekas området ut som stadsutvecklingsområde. Läs vidare på sidan 6, under "3 kap MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen".

### Tekniska system

#### Vatten och spillvatten

Föreslaget planområde ligger idag utanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Befintliga huvudledningar för vatten och spillvatten finns ca 100 m väster om planområdet

### Planförslag

Kommunen avser att utöka verksamhetsområdet för VA till att även omfatta detta



Diken, markerade som två gula pilar, på båda sidor av vägen som kommer att grävas om i samband med att vägområdet görs om för vändzonen.

planområde. Från den befintliga huvudledningen, ca 100 m väst om planområdet, kan nya ledningar anläggas till planområdet.

### Dagvatten

Det finns inget allmänt dagvattensystem utbyggt i planområdets närhet. Idag sker markavvattning via väg och åker i diken, nedströms planområdet. Kattfjorden är recipient för området med bostäder och natur. Klarälven är recipient för gatuområdet.

### Planförslag

Dagvatten från norra delen av planområdet avses att ledas via ledning och öppna diken åt nordväst mot Gräsdalen och Grundviksbäcken. Dagvatten från planområdet för bostäder ska avledas till befintligt dike vid Gräsdalen 1:8:as nordvästra sida.

Planförslaget innebär att en mindre mängd hårdgjorda ytor (takytor och asfaltsytor) kommer anläggas inom planområdet som genererar snabb ytavrinning av dagvatten vid regn. En stor del av marken består av berg (underliggande berg) och det finns därmed begränsade möjligheter att infiltrera dagvattnet. För att kompensera den snabba avrinningen ska dagvatten fördröjas inom fastigheten för bostäder. Exempel på fördröjning av dagvatten är grönytor, vegetationstak (mosstak) på förrådsbyggnader eller dammar/magasin.

För att erhålla erforderlig reduktion av dagvattenflödet från planerad exploatering behöver flödet reduceras med 50%. Detta innebär att man måste anlägga fördröjningsmagasin inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska, öppna magasin kan till exempel vara av typ svackdiken. Dagvatten från asfaltsytor kan med fördel avledas över gräsytor för fördröjning och rening innan avledning till dagvattenledning. Magasinets eller magasinens storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. En flödesfördröjning med 50% för ett dimensionerande regn med åtkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 75 m<sup>3</sup> per hektar hårdgjord yta. Detta införs som en bestämmelse (**generell bestämmelse**) på plankartan.

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör med fördel även miljövänliga byggnadsmaterial användas. Det även bra med avledning över gräsytor innan vidare avledning till dagvattenledning.

### Dagvatten extremregn

Planerat dagvattensystem klarar inte av att avleda ett så kallat extremregn. Marken inom planområdet för bostäder måste höjdsättas så att dagvatten från extremregn fritt utan att skada byggnader kan ytaledas mot områdets nordvästra gräns.

### Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 meter över markens nivå över fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvatten pumpas.

### Vattenskyddsområde för Kattfjordens vattentäkt

Fastigheten Gräsdalen 1:8 ligger delvis inom den terriära skyddszonen för Kattfjordens ytvattentäkt (cirka halva norra delen av fastigheten). En mindre del av fastigheten (den hårdgjorda) ytan där ladan ligger idag) ligger inom den sekundära skyddszonen. Gällande skyddsföreskrifter för den sekundära skyddszonen ska be-

aktas. Detta införs på plankartan som en upplysning (**generell bestämmelse**).

### Avfall

När nya områden planeras för bostäder och verksamheter, är det viktigt att de planeras med hänsyn till renhållningens breda fordon. Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga och vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda och vändplaner ska ha en radie på 9 m.

### Planförslag

Möjligheter att sopsortera avfall kommer anordnas gemensamt för planområdet. Utrymme för så kallat återbruk bör övervägas, där föremål som är ”för bra för att slängas” kan byta ägare/cirkulera. Källsorteringshus bör vara väderskyddade för ökad trivsel.

### Energi/klimat

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftsinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Ur klimathänseende är det bra om byggnader uppförs i trä.

### Elnät, fjärrvärme och teleledning

Planområdet saknar idag elledningar. Fjärrvärmeledningar finns i direkt anslutning till området och har kapacitet att leverera värme även till utökad bebyggelse. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge, för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

### Planförslag

Planen förutsätter att undanflyttningsåtgärder eller skyddande av telekablar för att möjliggöra exploateringen ska lösas mellan exploatören och ledningsägare.

## Störningar, hälsa och säkerhet

### Brand

Planförslaget innebär fler bostäder i Ulleberg, ett relativt centralt läge i Karlstad. Området nås med räddningstjänstens fordon från intilliggande mindre väg, på framsidan av huskropparna. Då det inte går för bilarna att nå husen, från andra sidor på grund av den kuperade terrängen kommer sk TR2-trapphus att byggas. Dessa trapphus innehåller två trapphus varav det ena tjänar som icke rökfyllt.

### Planförslag

Brandfrågan löses med TR2-trapphus eller annan likvärdig lösning. Exploatören kan ta hjälp av en brandkonsult som kan titta på arbetsritningarna så att ett bra TR2-trapphus byggs och brandfrågan därmed säkras.

### Risk

Ullebergsleden är rekommenderad väg för farligt gods.

### Buller

Bebyggelsen bedöms inte påverkas av buller som överskrider gällande riktlinjer, enligt en översiktlig bedömning gjord av stadsbyggnadsförvaltningen. Riksdagens fastställda riktvärden för buller från vägtrafik vid nybyggande av bostäder ska följas.

Trafiken längs Ullebergsleden kommer med största sannolikhet att öka de kommande åren eftersom kommunen har en del större infrastrukturprojekt på gång i områdena intill (nya cirkulationsplatser och Kartbergsbron över Klaräven bl a). Dessa framtida trafiklösningar kommer leda till att mer trafik leds över till Ullebergsleden emot E18, vilket även kan märkas för aktuellt planområde. För bostädernas del kommer det ur bullersynpunkt inte påverkas nämnvärt, då avståndet är väl tilltaget mellan planerade hus och vägen.

### Hästverksamhet

Intill planområdet i nordväst finns hästverksamhet som kan innebära risk för spridning av hästallergener och andra olägenheter för omgivningen i form av lukt mm. I samband med aktuell detaljplan har en PM tagits fram om hästhållning i planområdet, *Hästhållning i Gräsdalen* (Stadsbyggnadskontoret 2018). Ansatsen i PM är att ge en helhetsbedömning av de störningsfaktorer som kan komma i fråga vid hästhållning. Stycket nedan är en sammanställning av vad som utförligare går att läsa i nämnda PM.

### Allergener och andra olägenheter

Det är känt idag att hästverksamhet alstrar så kallade hästallergener. Enligt nya forskningsrön faller hästallergener lokalt kring hästen vilket gör att man på mycket korta avstånd från där hästar vistas (exempelvis stall och hagar) knappt finner mätbara spår av allergen. Bedömning gällande påverkan av hästallergenen ska ske utifrån de faktiska förhållanden såsom hästverksamhetens storlek, topografi, vindriktning mm. Ridverksamheten i Gräsdalen ligger ca 450 meter nordöst om planområdet. I anslutning till djurverksamheten finns hagar där hästar går dagtid, året om. Ridklubben har 15 hästar och tar emot ca 185 elever per vecka. Entrén och besöksparkeringen ligger väster om hästanläggningen. I närheten av stall blir ofta lukten från hästar, foder och gödselhantering väldigt påtalande. Gödsel, som bedöms vara den största störningsrisken, hanteras i huvudsak på ridstallets baksida, i en sluten container. Gödslet förvaras där en kort tid och fraktas sedan bort från området, vilket minskar störningsrisken.

Ett visst mått av lukt får accepteras. För planerade bostäder bedöms risken för lukt inte vara speciellt stor då avståndet till stallet är på 450 meters avstånd och själva gödselhanteringen sker på ett bra sätt, enligt ovan. Gödselcontainern är dessutom placerad norr om stallet och stallbyggnaden ligger således som en ”buffert” mellan containern och den riktning där befintliga och planerade bostäderna ligger/planeras ligga.

Den förhärskande vindriktningen i området är nordväst. Det innebär att bostäderna öster om koloniträdgården och bostäder på Gruvlyckan som främst kommer att påverkas av eventuell lukt från djur och gödsel. Bostäder söder om stallområdet bedöms ligga bättre till, utifrån områdets vindförhållanden, då områdena åt sydöst inte bedöms utsättas i samma utsträckning, då vindarna mestadels blåser från sydväst (se riktningen på den röda pilen, nedan till vänster).

Mellan hästverksamheten och bostäderna i Gräsdalen/Ulleberg finns mestadels beteshagar med viss kupering. Naturliga barriärer i landskapet såsom kullar och åsar kan begränsa störningar från djurhållning mot omgivningen. Det är en fördel för allergener att bostäder ligger placerade högre än där hästarna håller till, i ridhuset och i beteshagarna.

Mellan hagarna och bostäderna i Gräsdalen finns en träddunge (intill den grusade vägen, mellan Ulleberg och Gruvlyckan) vilken inverkar positivt eftersom träd och buskar minskar allergenspridningen. Därför är det av största vikt att de träd och dungar som idag finns i hästhagarna får stå kvar och med fördel kan bli flera. Träden bidrar med skuggning sommartid vilket även är bra för hästar som vid varma sommandagar gärna uppsöker skugga.



### Planförslag

Utifrån nya rön och tidigare forskningsresultat samt från kommunens egna arbeten - detaljplan för Färjestad 2:19 samt utifrån denna detaljplans PM om *Hästhållning i Gräsdalen*, medges att hästverksamhet och bostäder kan ligga på ett betydligt närmare avstånd än vad tidigare ansetts som lämpligt utifrån just allergen- och luktaspekter.

För denna plan ligger föreslagna bostäder inom Gräsdalen 1:8 på ett fullt godtagbart avstånd (här 450 meter). För att minska risken för framtida eventuella konflikter mellan boende och hästverksamhet i området bör bostäder inte placeras närmre än 20 - 25 meter från närmsta hästhage. Ridstigar/vägar bör ha ett avstånd om minst 10 meter till bostäder.

Åtgärder i Gräsdalen för att minska allergenspridning kan vara att plantera mer träd, gärna lite spridda granar längs den östra ”kanten” av hagen.

För att minska risken för framtida eventuella konflikter mellan boende och hästverksamhet i området, ska skyltar sättas upp i området som tydligt visar var allmänhet (boende såväl som hästar) får nyttja stigar och/eller vägar i området.

För mer läsning, hänvisas till *Hästhållning i Gräsdalen*.

### Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området bedöms vara god.

### Markföroreningar

Markföroreningar bedöms inte finnas på platsen.

### Planförslag

Skulle markföroreningar påträffas under byggtiden ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

### Radon

Det finns risk för höga radonvärden i Ullebergsområdet där berggrunden består av pegmatit (magnetisk bergart som kan innehålla mineraler som i sin tur innehåller grundämnen med radioaktivitet). På enstaka platser inom Gruvlyckan har höga radonvärden uppmätts. Därför finns risk för att marken innehåller radon. För bostäder är det viktigt att gränsvärdet för inomhusluft är godtagbara. Riktvärdet för radon inomhus i befintliga byggnader är 200 Bq/m<sup>3</sup> och gränsvärdet inomhus vid nybyggnation är också 200 Bq/m<sup>3</sup>. Marken ska undersökas och vid behov ska byggnader radonsäkras. Byggnad och grundläggning ska utföras så att gällande riktlinjer för radon inte överskrids.

## Folkhälsa

### Trygghet

Området består idag av en naturtomt med ett förrådsutrymme- en röd ladubyggnad, på en i övrigt obebyggd tomt. Platsen kan upplevas som något otrygg framför allt kvällstid eftersom området ligger något avsides och i utkanten av stadsdelen. Bebyggelsen intill, på Gräsdalen 1:10, består av bostäder i flerbostadshus. I övrigt ligger skog och öppen ängsmark direkt inpå fastigheten. Gång- och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt i området. Det finns dock förbättringsåtgärder att arbeta med i området, då det gäller belysning längs GC-nätet. Dagtid kan området upplevas tryggt att vistas i. Men under den mörka delen av året och under kvälls- och nattetid kan denna miljö, med ett lite avsides läge, upplevas som otrygg. Ny bebyggelse på platsen bidrar till ökad tryggheten i området genom att området befolkas. Husen kan förses med balkonger. Från balkongen finns även fler ”ögon” på området som kan vara bra för den sociala tryggheten.

### Jämställdhet

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger på ca 400 meters avstånd, vilket är lite i det längsta laget för en bussresenär. Gång- och cykelvägnät är relativt väl utbyggt i området. GC-vägarna i området saknar dock delvis belysning. Den grusade GC-vägen mellan de planerade bostäderna och busshållplatsen ligger ensligt intill skogen och utan större social närvaro. Med nya bostäder och fler boende i området minskar ensligheten och nya hus bidrar med belysta lägenheter. Med fler människor som är ute och rör sig brukar ha en god inverkan på den sociala tryggheten i området. Vid planering av gårdsmiljön är det viktigt att tänka ur ett trygghets- och jämställdhetsperspektiv då placering av gårdsförråd, cykelparkeringar och belysningsfrågor mm kan spela stor roll. Närmaste handel och övrig service finns på Gruvlyckan, i Gräsdalen, eller i Växnäs.

### Barnperspektiv

Området uppvägs av det naturnära läget med skogen in på knuten som erbjuder bra och kreativa lekmiljöer. GC-vägarna i området bortåt Gräsdalens industriområde, bjuder också på bra kvalitéer. I hagarna finns hästar hemmahörande på Bellevues ponnyridklubb, som ligger intill. På 4H-gården finns fler djur att besöka, förutom hästarna som håller till där och dagligen går ute i hagarna. På det mer kommersiella planet finns det ett lekland, beläget intill 4 H-området och Granngården. Med tanke på områdets lite avsides läge, ligger området väl skyddat från större vägar och biltrafik. Närmsta förskola ligger i Gruvlyckans centrum, ca 500 m från planområdet. Närmaste Förskole- till klass 6-skola är Västerstrands skola, ca 500 m från planområdet. Hultsbergsskolan som erbjuder klasserna F-9 ligger 1,8 km från planområdet, Mariebergsskolans klass 7-9 ligger 1,4 km från området. Den fristående internationella Engelska skolan som har klasserna 4-9 ligger ca 750 m från området. Skolvägen till förskola och Engelska skolan kan nyttja GC-vägarna i området i övrigt får det befintliga gatunätet nyttjas eller kommunala färdmedel. Gårdsmiljön inom planområdet kan utformas så att möjlighet för lek och utevistelse kommer finnas alldeles intill huset.

## Genomförande

### Ansvarsfördelning för genomförande

|                                     |                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadsbyggnadsförvaltningen          | Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta                                                                                          |
| Lantmäterimyndigheten               | Fastighetsbildning.                                                                                                                                              |
| Teknik- och fastighetsförvaltningen | Upprätta exploateringsavtal och tillägg till tomträttsavtal med exploatören, upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Utbyggnad av väg |
| Exploatörer                         | Exploatering inom kvartersmark                                                                                                                                   |

### Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmänplats i planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gata samt natur inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

#### Fastighetsbildning

Naturmark inom Gräsdalen 1:8 ska fastighetsregleras till Gräsdalen 1:2.

#### Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Planen berör en mindre del av servitut 1780K-2007/65.1 avseende Ullebergsvägen. Utbredningsområdet för servitutet bör ändras i samband med att vägen blir kommunal.

### Ekonomiska frågor

#### Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor. I de fall kommunen är ansvarig och betalningsskyldig framgår det.

#### Avgifter

Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. VA-avgift tas ut efter gällande taxa.

### Tekniska frågor

#### Uppvärmning

Bebyggelsen förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet.

#### Teleanläggningar

Om befintliga teleanläggningar i nuvarande läge måste flyttas och Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering, ska detta lösas mellan exploatören och ledningsägare.

#### Gatuområden

Gatuombyggnader ska göras av kommunen. Exploatören bekostar del av detta genom exploateringsavtal.

#### Trädalleér

Kommunens teknik- och fastighetsförvaltning kommer ansvara för den framtida alléplanteringen längs Ullebergsvägen samt skötsel av den allén samt för allén norrut, längs den grusade gångvägen. Exploatören bekostar del av detta genom exploateringsbidrag.

### Stig

Kommunens teknik- och fastighetsförvaltning kommer ansvara för att stigar på naturmark dras om och iordningställs. Exploatören bekostar.

### Skyltar

Kommunens teknik- och fastighetsförvaltning kommer ansvara för att skyltar sätts upp i området, bl a för att tydliggöra var hästar har rätt att beträda i området osv.

### Parkering

Parkering löses av fastighetsägaren inom den egna fastigheten för nya bostäder.

### Byggtiden

Det är viktigt att träd som skyddas i detaljplan även skyddas under byggnations-tiden. Träden bör stängslas in osv. Vid ev sprängningar i berget under byggtiden måste känsliga verksamheter såsom t ex Bellevues ponnyridklubb vidtalas. Ev flytt av hästar kan bli aktuell, eftersom hästarna annars kan bli rädda då de reagerar på kraftiga ljud. Detta regleras i exploateringsavtalet.

### 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 genomför-andetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i 12 maj 2014. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushåll-ning 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 inga aspekter särskilt ska behandlas.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur-omvandling, kulturmiljö samt konsekvenser för hälsa och säkerhet. Stycket soci-ala konsekvenser är inriktat på tillgänglighet, trygghet, service jämställdhet och barnperspektivet 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

Detaljplanen tar i anspråk oplanlagd mark för bostäder. Träd kommer att tas ner för att möjliggöra de nya bostäderna. Berg kan komma att sprängas och eventuellt schaktas. Mer hårdgjord yta kommer att skapas vilket ökar avrinningen i området och ställer krav på nya dagvattenlösningar. De konsekvenser detta medför innebär förändringar. Miljön i området bedöms tåla denna utökning av bostäder.

Den äldre bebyggelsen kommer få "sällskap" av en ny årsring av moderna bostäder. De boende i Ulleberg och verksamheterna inom Gräsdalen kommer få nya utblick-ar, exempelvis där träd ska tas ner och nya hus uppföras. Det kommer märkas att staden breder ut sig till detta område. Del av den äldre GC-vägen mot Gruvlyckan kommer omvandlas till vändzon, det lantliga intrycket minskar något. Närmsta grannarna och de som nyttjar området för rekreation kommer särskilt att märka detta.

En del av Gräsdalen 1:8 planläggs som natur och kommer att övergå i kommunal ägo. Detta innebär att kommunen har full rådighet över naturområdet och därmed även kan säkra allmänhetens tillträde till skogsområdet. Diket, intill stigen och i närheten av grannfastigheten Gräsdalen 1:10:s parkeringsyta, kommer att behöva grävas om och nya lösningar kommer att krävas för dagvattnet.

Ullebergsvägen planläggs som kommunal gata. Vägen kommer behöva breddas och dike för avledning av dagvatten kommer att byggas. Jordbruksmark kan komma att ianspråkta. Det är fråga om en mindre markyta för att möjliggöra vägens iordningställande. Björkar som står längs Ullebergsleden är tänkta att stå kvar men om det visar sig att de av någon anledning måste tas ned, ska de kompenseras med nya träd som ska planteras.

Skogsödlor har observerats i Gräsdalen intill planområdet. Planläggningen i området bedöms inte medföra att några betydelsefulla habitat för skogsödlan försvinner och orsakar inte några barriäreffekter. Sammantaget bedöms planen inte innebära någon risk för negativ påverkan på skogsödlans bevarandestatus i Gräsdalen - Ullebergsområdet.

Planen bedöms inte ge någon större påverkan på omgivande miljö. Tillkommande bostäder kommer inte att påverkas av störningar eller risker från omgivningen.

För 4-H gården och Bellevues ponnyridklubbs verksamhet kommer planförslaget innebära att bebyggt område kommer "närmre inpå" hästverksamheten. De ridstigar, hagar osv som de nyttjar kommer de få samsas med fler intressen.

Det är viktigt att hänsyn tas i den kommande exploateringen av området, till hästverksamheten. Hänsyn omfattar t ex att lämpliga avstånd finns och hålls mellan bostäder och hästar. Hänsyn kan även gälla att tydliga skyltar sätts upp i området som visar att här får både allmänhet såväl som hästar nyttja stigar och/eller vägar.

Åtgärder i Gräsdalen för att minska allergenspridning kan vara att plantera mer träd, gärna lite spridda granar längs den östra "kanten" av hagen.

De nya bostäderna kommer tillföra något mer trafikrörelser i området än idag. Under byggnationen kommer närmaste grannarna att eventuellt störas något men detta är under en förhållandevis kort tid.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att utbyggnaden i området är förenlig med kommunens utbyggnadsstrategi för en hållbar stadsutveckling. Det råder bostadsbrist i Karlstad idag och bebyggelsestrycket är stort inom Karlstads tätort. Att möjliggöra för bostäder genom förtätning inom tätorten är ett väsentligt samhällsintresse.

### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanen medför möjlighet till fler små bostäder i västra Karlstad vilket bedöms positivt för de som kan flytta dit och fler invånare innebär ett större underlag för service i intilliggande områden.

Kommunal service såsom allmänna kommunikationer, förskolor och skolor finns men avstånden kan upplevas långa, för exempelvis små barn eller äldre. Närheten till kommersiell service såsom livsmedel och handel ligger även en bit bort. Å andra sidan uppmuntrar detta till ett aktivt liv, till fots eller till cykel.

Gräsdalens lantliga läge och grönstruktur i stort, med stora öppna fält, hagar samt skogsdungar och Gruvberget är kvalitéer, inte bara för dem som flyttar in i de nya bostäderna utan även för intilliggande områden. Till Gräsdalen förenas bostadsområdena Gruvlyckan, Ulleberg, Belluvue, Romstad, Zakrisdal, Hultsberg, Hagalund och Våxnäs. Karlstad har inte så många stora grönområden som detta.

Området ligger lantligt, med betande djur i hagar intill liksom skog inpå knuten. Detta innebär stora fördelar för folkhälsan, då naturen och gång- och cykelvägar finns så lättillgängliga för nyttjande. Miljön inom såväl som i angränsande områden erbjuder en god och inspirerande lekmiljö för barn och ungdom. Områdets relativt låga trafikintensitet bidrar även med en trygg boendemiljö för såväl yngre som äldre. Äldre barn har möjlighet att röra sig relativt fritt inom ett stort område och kan på egen hand ta sig till skola, idrottsaktiviteter osv. Området drar fördelarna av att både ha ett lantligt och ett stadsmässigt läge. Nackdelen av detta är de något långa avstånden till service och avsaknad av naturliga målpunkter i området.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen medger en förtätning i Karlstad med små lägenheter. Planförslaget innebär en relativt effektiv markanvändning. Befintlig infrastruktur (väg, vatten och avloppsledningar) är utbyggt till grannfastigheten och befintlig service (förskola, skolor och allmänna kommunikationer mm) kan nyttjas. Detta är positivt då tidigare investeringar går att nyttjas, vilket främjar en hållbar utveckling och enushållning med resurser och samhällsekonomin. Detaljplanen medverkar till ett ökat befolkningsunderlag i Gräsdalen vilket är positivt för att exempelvis kunna förbättra bussars turtäthet, bibehålla mataffärer osv. Detaljplanen innebär en rationell och ekonomiskt fördelaktig komplettering av Karlstad.

