



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR GRÄSDALEN 1:7

Karlstads kommun, Värmlands län



Antagen: SBN 2022-10-19 §242

Laga kraft: 2023-02-27

1780K-P2023/02

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2014-195 samt

SBN 2015-156

SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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 samrådet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd genomfördes mellan den 21 februari - 21 mars 2022

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskning genomfördes mellan den 23 maj - 23 juni 2022.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antogs den 19 oktober 2022 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 vann laga kraft den 27 februari 2023.

Handläggare:

Åsa Lundgren, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Handläggaren tillsammans med medarbetare från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen och Miljöförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

2

Bakgrund och huvuddrag
Handlingar
Utredningar
Planens syfte
Plandata

Tidigare ställningstaganden

5

Riksintressen
Översiktsplan
Gällande detaljplan
Beslut om planläggning
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Avvägning mot annan lagstiftning

6

Förutsättningar och planförslag

7

Markanvändning
Bebyggelse
Kulturhistoriska värden
Gestaltning
Markens utformning
Natur och rekreation
Offentlig och kommersiell service
Gator och trafik
Parkering
Geotekniska förhållanden
Teknisk försörjning
Störningar, hälsa och säkerhet

Genomförande

20

Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor
Tekniska frågor

Konsekvenser av planförslaget

22

Miljökonsekvenser
Sociala konsekvenser
Ekonomiska konsekvenser

PLANBESKRIVNING

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

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

Inledning

Bakgrund och huvuddrag

Fastighetsägaren Gräsdalen Fastighets AB har ansökt om planläggning av Gräsdalen 1:7 för bostadsändamål. Fastigheten har ingått som en del av institutionsområdet till det före detta vårdhemmet Ulleberg, och ligger precis söder om de befintliga äldre byggnaderna som renoverats och byggts om till bostäder.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till omgivning och stadsbild pröva möjligheten att bygga bostäder på fastigheten.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Utredningar

- Trafikbullerberäkning, Sweco 2021-06-02 och 2021-08-02, kompletterad av Efterklang/Afry 2022-06-29
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2021-07-02.
- Geoteknisk undersökning, Sweco, 2022-04-21, rev. 2022-05-04.

Andra utredningar som använts som underlag i arbetet är Antikvarisk förundersökning Ulleberg 1:7 och 1:8 (Värmlands museum, 2010), Riskutredning cirkulationsplats vid Kartberget (Ramböll, 2019-03-20), Riskutredning Vårdboende Gruvlyckan (Sweco, 2013-03-26) och Riskutredning Knapptad (Sweco, 2019-05-24).

Plandata

Planområdet består av fastigheten Gräsdalen 1:7 som ligger vid Ulleberg, cirka 3,5 km från centrum. I omgivningarna norrut finns Gruvlyckans bostadsområde och Gräsdalens verksamhetsområde och söderut Ullebergsleden och Skoghallsvägen, järnvägen Skoghallsbanan, bostadsområdena Bellevue och Romstad. Planområdet omfattar cirka 16000 kvm och sluttar mot sydväst, från cirka +62 till cirka +48 möh (RH2000). Marken är privatägd.



Planområdets läge

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom "Vänern med öar och strandområden", där turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas, enligt miljöbalken 4 kap 2 §. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Riksintressets avgränsning följer E18:s sträckning genom Karlstad, vilket innebär att stora delar av Karlstads centrala delar inkluderas i området.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens gällande översiktsplan ÖP12, planområdet ligger inom utpekat stadsutvecklingsområde. Planförslaget bedöms också vara förenligt med kommunens förslag till ny översiktsplan. Planområdet omfattas också till större delen av den fördjupade översiktsplanen för Västkust från 2007, som utpekat område för förtätning.

Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare. En mindre del som planläggs som allmän plats gata, berör stadsplan för södra Romstad mm (1780K-108/1975).

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden gav 2015-06-17 §18 (enligt tidigare beslut 2014-11-19 §10) stadsbyggnadsförvaltningen i förnyat uppdrag att upprätta detaljplan för Gräsdalen 1:7.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan har gjorts och samråd har skett med Länsstyrelsen 2021-09-24, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Avvägningar mot annan lagstiftning

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.

Det finns inga riksintressen 3 kap. MB inom eller i närheten av planområdet.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Planområdet ligger inom ”Vänern med öar och strandområden”, där turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas, enligt miljöbalken 4 kap 2 §. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Riksintressets avgränsning följer E18:s sträckning genom Karlstad, vilket innebär att stora delar av Karlstads centrala delar inkluderas i området.

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)

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient (Klarälven). En markmiljöteknisk utredning har genomförts, då det funnits växthus och odlingar på platsen där bekämpningsmedel kan ha använts. Utredningen visar halter över KM (känslig markanvändning) i 5 av 14 prover som analyserats, 4 av de 5 är i det ytliga mullskiktet. Krav ställs på att startbesked inte får ges före det att förorenad mark har åtgärdats i enlighet med tillsynsmyndighetens krav. I övrigt finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten planområdet.

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

Det finns inget skydd enligt 7 kap MB inom eller i närheten av planområdet.

Barnrättslagen - SFS 2018:1197

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 planen har särskilt frågor som rör sammanhållen stad och rörelsemönster varit relevanta att belysa. Barnperspektivet redovisas under rubriken Konsekvenser - Sociala konsekvenser, längst bak i planbeskrivningen.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Norra delarna av planområdet har hört till institutionsområdet, men platsen är igenvuxen och används inte idag. En del äldre träd och buskar finns kvar, liksom en mindre förrådsbyggnad och ett garage (som tidigare var en del av ett växthus).

Planförslag

Planområdet får markanvändningen bostäder.

Bebyggelse

Planområdet ligger intill det för detta vårdhemmet Ulleberg vars byggnader renoverades 2006-2013 och har inretts till bostäder. Planområdet är inte bebyggt idag föutom ett garage som står nere vid Ullebergsvägen och en liten förrådsbyggnad i nordöstra hörnet uppe mot skogen. En större institutionsbyggnad, som var en del av vårdhemmet och kallades arbetshemmet, stod här tidigare men byggnaden revs omkring år 2000. Kring byggnaden fanns en liten trädgård och odlingar och en del rester från institutionstiden finns kvar, bland annat en äldre ek, äppelträd, en låg mur, det lilla förrådet och garaget.

Planförslag

Inom planområdet föreslås byggrätter för småhus, som par- eller radhus. Husen får byggas i två våningar med **högsta byggnadshöjd 6 meter**. Exploateringsgraden har reglerats inom varje byggrätt med bestämmelse om största byggnadsarea i kvadratmeter för bostad (**e₁ 300 och e₂ 235**). Husen ska utformas med **sadeltak med en taklutning på mellan 20-35 grader**, vind kan inredas och en takkupa per bostadsenhet är tillåten åt vardera västra och östra sidan (**f3**). I övrigt ska byggnadernas material och färgval relatera till och harmoniera med den befintliga bebyggelsemiljön intill (**f1 och f2**) och trä- eller putsfasader, tak med plåt eller tegeltäckning (även trä eller sedum) samt färgsättning i nyanser som institutionsbyggnadernas eller traditionella slamfärgskulörer kan väljas.

Mindre förrådsbyggnader för till exempel cyklar får uppföras på ett par olika platser intill bostadshusen och garage/carports med förråd ned mot järnvägen i södra delen av planområdet, där parkering till bostäderna är tänkt att ordnas. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Marken kring det tidigare arbetshemmet med befintliga äldre träd får inte bebyggas utan sparas som gemensam park med plats för lek och utevistelse i området.



Skiss på föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Kulturhistoriska värden

Det finns inga kända fornlämningar i området. I kommunens kulturmiljöprogram är byggnaderna intill rödmarkerade (särskilt värdefulla). Norra delen av planområdet har varit en del av institutionsområdet, här stod arbetshemmet och intill det fanns trädgård och odlingar. En antikvarisk förundersökning av Ullebergsområdet (Värmlands museum, 2010) har tagits fram i samband med de tidigare renoveringarna, när byggnaderna inreddes till bostäder.

Planförslag

Marken i norra delen av planområdet där "arbetshemmet" stått sparas som en gemensam park och uteplats, med ytor för lek, samvaro, odling med mera. Inget av husgrunden finns kvar men en stor lind finns, som enligt äldre flygfoton stod vid husets entré. Trädet sparas och kring det skapas gemensamhetsytor och uteplats (bestämmelse **n₁** och **n₂**).

Ur kommunens kulturmiljöprogram: "Av stort värde är känslan av institutionspark med de tre stora likartade vårdbyggnaderna i lantlig miljö. 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 värden institutionaliserades."



Bild från den antikvariska förundersökningen (Värmlands museum). Till höger syns "arbetshemmet"



Karta över Ulleberg från 1948 och flygfoto från 1951. Byggnaden längst söderut, närmast i bild, var "arbetshemmet" med odlingar intill. Byggnaden revs i slutet av 1990-talet. På åkern framför syns lantbruket med ladugård och rätarebostad (även de rivna), som var kopplat till verksamheten.

Själva planområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram men institutionsbyggnaderna intill är särskilt värdefulla. Den äldre bebyggelsen ligger som ett motiv i landskapet sett från Skoghallsvägen/Ullebergsleden, en liten bit upp på bergskanten med skogen som fond och byggnaderna upplevs relativt monumentala. Den nya bebyggelsens skala och uttryck behöver förhålla sig till den äldre, låta den synas och fortsätta vara det motiv i landskapet som drar uppmärksamheten till sig. Det nya bör hänga ihop med den äldre bebyggelsen, men det nya behöver inte ta upp och efterhärma alla delar i den äldre bebyggelsen. Det nya kan i utformningen knyta an till exempel genom ta upp en detalj, ett material, eller kanske en färgsättning, men så att det tydligt går att se att den nya bebyggelsen är från vår tid. Det ska gå att läsa av vad som är ett nutida tillägg. Planbestämmelser finns med kring materialval och färgsättning (**f₁** och **f₂**).

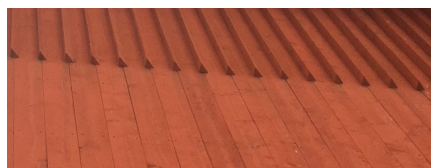
För att knyta an till planrådets historia med jordbruk, växthus och fruktträdgård ges även möjlighet till gemensamma odlingar och även de egna radhusträdgårdarna fortsätter i områdets tradition.

Gestaltning

Planområdet tillhör en kulturhistoriskt intressant miljö där institutionsbyggnaderna och deras sammanhållna karaktär är ett tydligt motiv i landskapet. Ny bebyggelse kan berika och komplettera stadsbilden, men den behöver utformas i förhållande till det befintliga.

Signifikanta egenskaper för den äldre befintliga bebyggelsen är:

- *Brutna, valmade tak*
- *Putsade fasader*
- *Färgsättningen i ljust gult, med röda tak och detaljer i mörkt grönt*
- *Att taken tar upp relativt mycket av byggnadernas proportioner. De har många detaljer som takkupor och skorstenar, allt enhetligt i rött tegel och röd plåt.*
- *Granitsocklar*



Den nya bebyggelsen ska vara anpassad i skala och uttryck till den äldre. Någon detalj, som till exempel en takkupa eller de tydliga skorstenarna på taken skulle kunna fångas upp på ett liknande sätt. (Foton Karlstad kommun och längst ned till höger bostadshus i Vansta, Nynäshamn)

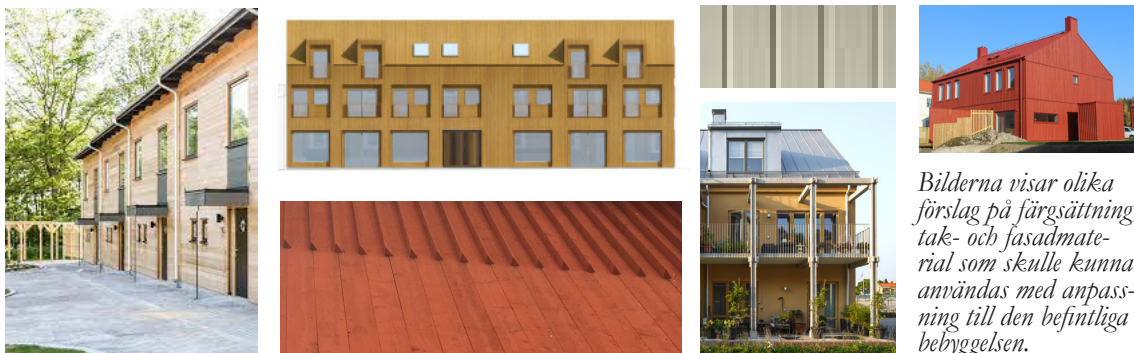
Allmänt och kortfattat sagt så ska den nya bebyggelsen vara anpassad till omgivningen genom att vara enhetlig, nedtonad och ge ett lugnare intryck i förhållande till den befintliga bebyggelsen. I en komposition med i sin helhet god form-, färg- och materialverkan. För att främja läsbarheten av området bör de nya husens uttryck vara samtida.

Planförslaget möjliggör radhus i två våningar, dvs en lite lägre bebyggelse och skala än den befintliga för att inte ta fokus från eller överskugga motivet i landskapet. Högsta tillåtna **byggnadshöjd 6,0 meter**.

Taken på de äldre husen är karaktäristiska och de nya husen bör för läsbarhetens skull skilja sig från dem. **Sadeltak** föreslås, med en **lutning mellan 20-35 grader**. Vind eller loft kan inredas och en takkupa per radhusenhet ordnas, åt vardera öster och väster, som får vara max 1,5 meter bred (bestämmelse f₃). Taken kan till exempel kläs med tegel eller med slät falsad plåt som knyter an till de befintliga husen. Sedumtak och solceller kan också vara ett alternativ, till exempel på komplementbyggnader.

Som fasadmaterial kan en puts som de äldre husen väljas eller träpanel som skiljer sig ifrån den äldre men ändå har en tradition till jordbruket, ladan och rättarebostaden som funnits i anslutning till institutionen under 1900-talet. En relativt enhetlig färgsättning är att föredra, även det med anledning av att inte ta fokus från de äldre husen. De befintliga husen har en färgsättning i ljust gult, med mörkröda tak och mörkt gröna detaljer. De nya husen behöver harmoniera med det och föreslås till exempel en liknande varm färgskala, från ljust gult till djuprött, eller andra dova jord- eller slamfärgskulörer.

Använd gärna någon variation i form för att ge spänning och livfullhet, som till exempel mindre delar med indragna eller utskjutande partier i husvolymen, skorstenar eller takkuper. Ta gärna upp en detalj eller en form från den äldre bebyggelsen för att knyta an.



Den befintliga bebyggelsen, bostäder och garage.



De äldre byggnadernas karaktär är något den nya bebyggelsen behöver förhålla sig till. Samtidigt som hänsyn ska visas mot de äldre byggnaderna bör de nya ha ett samtida uttryck för förståelsen och läsbarheten av platsens historia.

- *Gestaltning och färgsättning ska främja läsbarheten av området. Man ska tydligt kunna utläsa vad som är nytt och gammalt.*
- *Knyt an till den äldre bebyggelsen genom att till exempel ta upp en form eller ett material. Men ta inte upp allt, välj högst en eller ett par drag som får gå igen i det nya.*
- *Välj tak- och fasadmateriäl med omsorg, tänk långsiktigt och hållbart.*
- *De nya byggnaderna ska ritas med omsorg från den större skalan ner till detaljnivå.*
- *Låt färgsättningen vara väl anpassad den befintliga bebyggelsens. Den behöver inte vara lika, men harmoniera. Med fördel kan varma nyanser, från ljus gult och ockratoner till mörkrött användas, eller andra dova jord- eller slamfärgskulörer.*

Markens utformning

Planområdet sluttar mot sydväst, från cirka +62 till cirka +48 möh (RH2000). Topografin är en viktig del av landskapsbilden, där bebyggelsen ligger på kanten av Gruvlyckeberget med skogen som fond bakom. Området har också en tradition som park och odlingsytor till institutionen.

För att inte ändra marknivåerna för mycket ska nya byggnader placeras och anpassas till befintlig topografi i största möjliga mån. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåtet i anslutning till planerad byggnad, för att möjliggöra infart samt vid nedgrävning av ledningar och stenkista. Utfyllnad medges därför inte för att plana ut trädgårdsmark. Planbestämmelser reglerar också att stödmurar inte får vara högre än 0,5 meter för att ta upp nivåskillnader i området. Mindre uteplatser intill de nya husen kan till exempel stenläggas och om höjskillnader behöver tas upp så helst med en eller flera låga terrasseringar i marken, eventuellt med steninslag som knyter an till de tydliga granitsocklarna på de befintliga husen. I övrigt ska förändrade marknivåer utföras så att naturliga anslutningar skapas mot omgivande mark.

Förutom att spara terrängen är det viktigt att inte hårdgöra för mycket mark. Det för att säkerställa att mycket grönska bevaras i området. Det är viktigt både för kulturmiljön, naturmiljön och koldioxidinlagring, men också för att minska dagvattenflödet. Markytan får maximalt hårdgöras till en andel av 30%. Med hårdgjord yta avses till exempel asfaltering eller tät plattläggning som hindrar dagvatten att infiltrera i marken. För att minska nedkan grusade gångar, stenmjöl eller liknande användas mellan husen.

Området har en tradition som parkmiljö och kring den stora linden i områdets norra del ska en gemensam uteplats ordnas (**n₁**) samt plats för lek. Tomtplatsernas avgränsningar kan med fördel skapas med häckar och buskar.

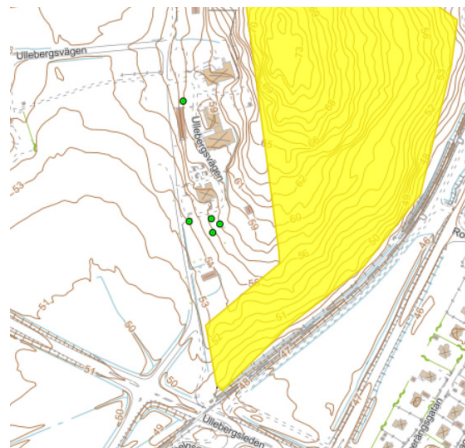
Vy från Ullebergsvägen mot norra delen av planområdet.



Natur och rekreation

Den södra delen av planområdet har inventerats och redovisas i kommunens Naturvårds- och friluftsplan som en del av Gruvlyckeberget. Skogen på berget (som ligger utanför planområdet) har höga naturvärden och består i huvudsak av äldre hällmarkstallskog med stora sociala värden, medan den del av planområdet som redovisas ingår i ett lövträdsdominerat område i söder med flera olika lövträdsarter. Hela området Gruvlyckeberget har i natur- och friluftsplanen klassats som ”klass 3 - högt naturvärde”.

I norra delen av planområdet har värdefulla träd inventerats, en stor lind och tre äldre päronträd. Träden har varit del av parken och odlingarna kring institutionen. Även andra träd inventerats och besiktigats, bland annat äldre äppelträd. Äldre träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, vilket enligt planbestämmelse även kräver marklov (n₂).



Gult område visar Gruvlyckeberget som inventerats i kommunens naturvårds- och friluftsplan. Gröna prickar visar inventerade värdefulla träd.

I södra delen av planområdet i närheten av järnvägen finns flera björkar med döda/döende grenar samt två gamla oxlar med håligheter i stammen. Kommunens bedömning är att träden utgör en risk och att de behöver tas ned. Åtgärder på särskilt värdefulla träd ska anmälas för samråd enligt 12:6 MB.

Närhet till grönområde

Planområdet ligger intill Gruvlyckeberget med Gruvlyckeskogen, som också är det närmsta närstövsområdet. Flera stigar finns i skogen och tillgängligheten till stigarna från planområdet kan förbättras med bebyggelsen, då planområdet är igenvuxet och slygt idag och lite svårt att ta sig genom. Från planområdet är det även nära till Gruvlyckeparken, och till rekreation och grönområden som Skutberget eller andra väner nära områden i Zakrisdal och Katrineberg.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger på gångavstånd till Gruvlyckans centrum, cirka 700 meter. Det är också gång- och cykelavstånd till Bergviks köpcenter, cirka 2 kilometer och till centrum/Stora torget, cirka 3,3 kilometer. Skolor i närområdet är Västerstrandskolan (åk F-6) och Engelska skolan (åk 4-9). De närmsta förskolorna finns idag på Gruvlyckan, Bellevue/Zakrisdal och på Romstad, inom cirka en kilometers avstånd. Det har gjorts en kapacitetsutredning för kommunala verksamhetslokaler i närområdet (Katrineberg, Zakrisdal, Dingelsundet) och utredningar kring utökning av förskola och skola. En ny förskola projekteras i Zakrisdal som ska stå färdig år 2024 och fler förskolor planeras också inom Katrinebergsområdet. Närmsta vårdcentral finns vid Växnäs centrum på cirka 2 kilometers avstånd. Det planeras för en bro över älven i Ullebergsledens förlängning till Jakobsberg, när den är genomförd kommer området också att ha nära till Jakobsberg, Marieberg och till Centralsjukhuset, cirka 1,5 kilometer.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Flera busshållplatser finns i omgivningarna kring planområdet. Den närmaste är vid Bellevue på Zakrisdalsvägen, den ligger på andra sidan Ullebergsleden cirka 400 meter från planområdet. Det finns också hållplats vid Dalagatan på Romstad, cirka 700 meter bort, vid Gruvgången och vid Gruvlyck-

ans centrum även de cirka 700 meter från planområdet. I Gräsdalens industriområde finns också ett par hållplatser. Till Bellevue och Romstad går linje 7, till Gruvlyckan linje 4 och 6 samt ett par olika speciallinjer. På sommaren finns det också en båtbusshållplats vid Romstad som ligger ungefär 850 meter från planområdet.

Det finns flera busslinjer att välja på i omgivningarna och det planeras också för snabbbusstråk med stopp i anslutning till den nya cirkulationsplatsen, men tillgängligheten till kollektivtrafiken från planområdet kan förbättras med genare och/eller tryggare gångvägar till hållplatserna. Exempel på det skulle kunna vara ett övergångsställe över Ullebergsleden mot hållplatsen vid Bellevue. Möjlighet till övergångsställe och gångbana eller en ny hållplats, ses över i ett sammanhang tillsammans med eventuell utveckling på västra sidan Ullebergsleden i planprogram för Zakrisdal/Ulleberg.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelbana finns söderut över järnvägsspåren och vidare mot Romstad, Zakrisdal och Kartberget. Norrut finns gång- och cykelväg via Gräsdalstvärn och vidare, samt en gc-bana parallellt med Gruvgången men nedanför, runt Gruvlyckan. En ny gång- och cykelväg planeras också längs Ullebergsleden.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angörs via en ny infart från Ullebergsvägen i den södra delen. För utryckningsfordon eller andra enstaka fordon med tillstånd finns också möjlighet att köra in via infarten som finns intill det befintliga garaget i mellersta delen av området. I övrigt är bostadsområdet tänkt att vara bilfritt. För att undvika fler utfarter än dessa två finns utfartsförbud angivet från planområdets övriga delar mot Ullebergsvägen.

Parkering

Parkeringsnormen för småhus i zon 3 som planområdet ligger i anger 1,5 bilplatser per bostad. Det innebär ett krav på cirka 45 platser för planområdets tänkta exploatering. Utöver det ska också gästparkeringsplatser och platser anpassade för rörelsehindrade skapas. Parkering ska ordnas på egna fastigheten. För att tillgodose tillräckligt antal cykelparkeringar ska 2,5 cykelplatser per bostad ordnas, så många som möjligt bör vara väderskyddade. För planområdet innebär det cirka 70 platser. Både för boende och gäster bör de vara praktiskt placerade i närheten av entréerna.

Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med motorvärmare. Det bör även planeras för behovet av parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar, och andra elfordon som elcyklar med lastmöjligheter och permobiler.

Planförslag

Parkeringsplatser ordnas på fastigheten, enligt skissförslag i södra delen ned mot järnvägen där det också finns möjlighet att uppföra carports och garage. Cykelgarage ordnas på flera platser inom området, i anslutning till bostäderna.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av fast morän och berg i dagen, under ett lager av siltig mulljord/fyllnads-massor och siltigt torrkorpelera med varierande jorddjup. I västra delen vid vägen är lagret något djupare, upp till 4 meter och i öster mot skogen tunnare, mellan 0,3-0,9 meter. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande och grundläggningsförhållandena för den typ av byggnader som planeras bedöms vara tillfredsställande. En geoteknisk undersökning har genomförts (Sweco, 2022-04-21, rev 2022-05-04).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Norra delen av planområdet där bostäderna planeras ingår i kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Södra delen ingår inte, men verksamhetsområdet föreslås utökas så att hela planområdet ingår. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns inom Gräsdalen 1:2 som planområdet kan anslutas till. Beroende på utformning och boendeform inom fastigheten kan högt belägna hus komma att behöva egen tryckhöjning av vatten för att erhålla erforderligt vattentryck.

Dagvatten

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde dagvatten idag, men verksamhetsområdet föreslås utökas så att det gör det. En ny förbindelsepunkt kommer att behöva upprättas.

Planområdet innebär en del nya hårdgjorda ytor men ingen förändring till det sämre förväntas ske med ny byggnation. Grönytor kommer också att sparas i gemensam park och trädgårdar, vilket hjälper till att ta hand om dagvattnet. En bestämmelse har införts om att maximalt 30% av fastigheten får bestå av hårdgjord yta (byggnadsarea och mark som består av berg i dagen ej medräknat). Med hårdgjord yta avses till exempel asfaltering eller tät plattsättning som hindrar dagvattnet från att infiltrera i marken.

När dagvatten avleds direkt från hårdgjorda ytor till ledningar innebär det höga flödestoppar i ledningssystemet och minskad grundvattenbildning. För att minska risken för ett överbelastat dagvattensystem med översvämningar som följd ställer kommunen krav på fördröjning av motsvarande minst 10 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta, enligt kommunens dagvattenplan. Hårdgjord yta avser här reducerad area, d.v.s. hur stor del av ytan som bidrar till avrinningen av dagvatten och inkluderar till exempel tak och asfalt. Dagvatten ska i första hand hanteras i öppna, gröna dagvattensystem, vilket innebär långsammare avrinning och lägre flöden jämfört med avledning i enbart dagvattenledningar. Där markens förutsättningar medger ska infiltration eftersträvas för att upprätthålla grundvattennivån. Öppna, gröna dagvattenanläggningar bidrar även till rening av dagvatten. I händelse av skyfall har de öppna anläggningarna generellt sett högre kapacitet än nedgrävda ledningar och utgör mer robusta system.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,1 meter över gatans nivå utanför 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 dämd måste dräneringsvatten pumpas.

Avfall

Avfallshanteringen är tänkt att ske på gemensam plats i södra delen av området. Infart och vändplats för renhållningsfordon (med radie på 9 meter) ska ordnas i anslutning till parkeringen.

El, tele, fiber

För elförsörjningen behöver en nätstation etableras. Ett område i sydvästra delen har avsatts för det (E).

Stadsnät finns längs med fastighetsgräns i Ullebergsvägen. Det finns en kabelbrunn strax innanför fastighetsgränsen vid infarten till det befintliga garaget för anslutning till stadsnätet för denna fastighet.

Energi och hållbarhetslösningar

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 miljö- och klimataspekter bör ligga till grund för materialval ur ett livscykelperspektiv. Det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning. Till exempel har de tänkta komplementbyggnadernas tak i södra delen av planområdet ett bra läge för solceller, bland annat för laddning av elbilar. Med gemensamma energilösningar mellan fler bostäder kan systemfördelar uppnås. Fler hushåll kan dela på eleffekten och balansera uttaget. För uppvärmning av bostäderna rekommenderas ur ett långsiktigt hållbart systemperspektiv även fjärrvärmeanslutning till befintligt nät.

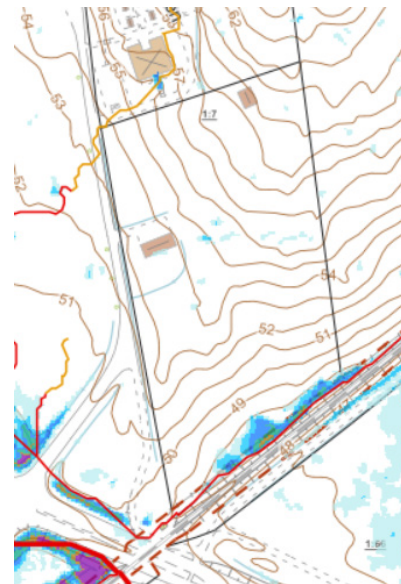
Inom området finns ett befintligt förråd och garage och delar av dessa bygganden föreslås användas som ”delningsbod” med möjlighet att låna till exempel gemensamma gräsklippare och andra husgeråd, ha en utökad återvinning med mera. Plats för gemensamma odlingar är också tänkta att ordnas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger idag mellan +62 längst upp i nordöstra delen och nere i söder vid järnvägen +48 meter över havet (RH 2000). De planerade bostäderna ligger på cirka +52 och högre, infarten på cirka +51. Det är ingen risk för översvämning på grund av stigande vatten i Vänern och Klarälven.

Marken sluttar och den planerade bebyggelsen kommer inte heller att hamna i någon lågpunkt med risk för översvämning vid kraftiga regn. Vid skyfall kan idag mindre vattenmängder samlas nere vid järnvägen och rinna vidare längs med banvalen i väst-östlig riktning. En planbestämmelse (n_3) har införts i södra delen av planområdet för att säkerställa att markhöjden inte ändras. Planområdets area omfattar mindre än 10% av hela avrinningsområdet och planområdets exploatering medför inga försämrade förutsättningar för fastigheter nedströms planområdet, inklusive järnvägen. Planområdet i övrigt ska höjdsättas så att vatten kan ytvledas alternativt ledas via ett dike västerut mot Ullebergsvägen. Krav ställs också på fördröjning så befintliga förhållanden för hantering av större regnmängder inte försämras.

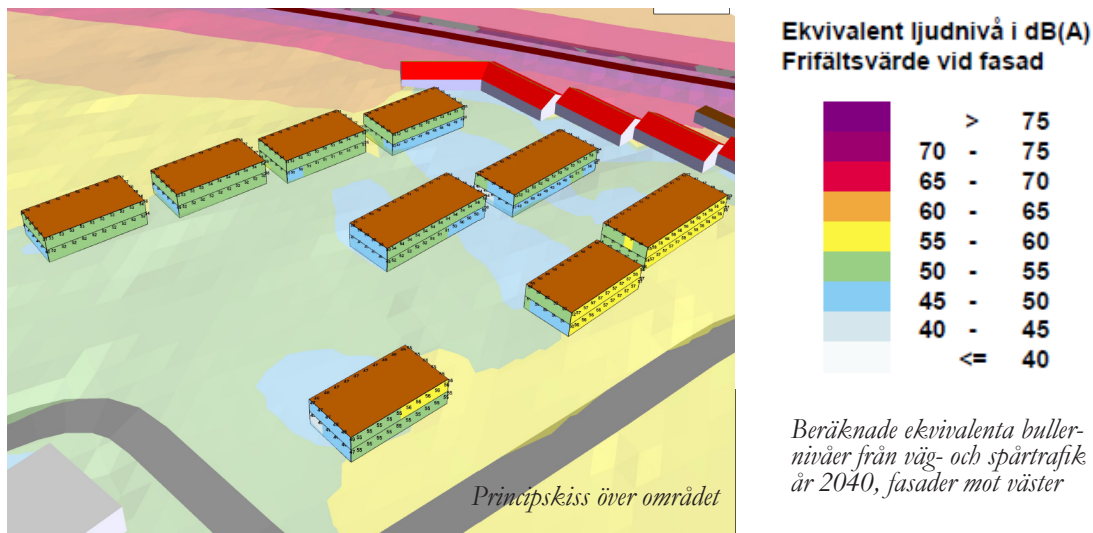


Låpunktskartering - blått visar vattendjup upp till 0,6 m, gult upp till 1,0 m, röd linje avrinningsvägar

Trafikbuller

En trafikbullerberäkning har gjorts vid planområdet för att titta på ljudnivån vid de planerade bostäderna (Sweco 2021-08-02, kompletterad av Efterklang/Afry 2022-06-29). Beräkningen visar dagens bullernivåer från både vägtrafiken och från spårtrafiken, och även en beräkning av framtida bullernivåer med ökad trafik och en ny cirkulationsplats i korsningen mellan Ullebergsleden, Skoghallsvägen och en bro över till Jakobsberg.

Trafikmängderna som använts i beräkningen är på Ullebergsleden ÅDT 8200 (och framtida ÅDT 15200), på Skoghallsvägen norrut ÅDT 4400 (8000) och söderut 7400 (8000). Andel tung trafik 5 %. På järnvägen har beräknats 20 stycken passager per dygn och 40 i framtiden. En framtida överfart över Klarälven har beräknats ÅDT 10000, med 10 % tung trafik.



Enligt beräkningen med dagens trafikmängder kommer den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafikbullret vid fasad mot väster och söder som är de mest utsatta att ligga under 60 dB(A). Även den maximala ljudnivån kommer att ligga under 60 dB(A) utom i det sydvästra hörnet av planområdet där den kan uppgå till 65 dB(A).

Framtidsberäkningen grundar sig på förväntade trafikmängder år 2040. Även då kommer de ekvivalenta ljudnivåerna vid alla fasader att ligga under 60 dB(A), förutsatt att ett bullerskydd i form av vall, skärm eller sammanhängande carport eller garage finns i planområdets södra del. En bestämmelse om det finns därför med på plankartan (m_1). Den maximala ljudnivån kommer med samma förutsättning att ligga under 60 dB(A) förutom intill fasader mot väster, där den ligger mellan 60 - 65 dB(A). Uteplatser kan ordnas på östra sidan husen, men en gemensam uteplats ska också finnas i planområdets norra del (n_1).

Maximala ljudnivån från spårtrafiken beräknas i nuläget, utan bebyggelse, vara mellan 80-85 dB(A) i söder närmast spåren, upp till 80 dB(A) i mitten av området och lägst i norr, mellan 65 och 70 dB(A). Framtida maximal ljudnivå från spårtrafiken har beräknat 40 passager per dygn med 570 meter långa tåg som går i 30 km/h. Förutsatt ett bullerskydd i söder, beräknas ljudnivåerna ligga under 70 dB(A) utom vid fasader i sydväst och i öster, där den ligger mellan 70-75 dB(A).

Den sammanvägda beräkningen visar att den framtida ekvivalenta ljudnivån ligger under 60 dB(A) vid alla fasader. Förutom egna mindre trädgårdar kommer bostäderna även att ha tillgång till den gemensamma uteplatsen i norra delen av området, där bullernivån beräknas bli som lägst.

Den framtida maximala ljudnivån, med beräknade trafikmängder år 2040 vid den planerade uteplatsen beräknas bli mellan 55-65 dB(A) och ekvivalent ljudnivå mellan 45-55 dB(A). I det fall det visar sig behövas, finns också möjlighet att ordna skärmning lokalt.

Planförslag

För att säkerställa riktvärdena i bullerförordningen för bostäderna finns en bestämmelse m_1 som anger krav på bullerskydd i form av vall, skärm eller sammanhängande garage eller carport med tät vägg. Bullerskyddets höjd/nockhöjd ska ligga på en nivå mellan +55,5 och +57 möh (RH2000) och vara i planområdets hela längd utmed järnvägen, cirka 100 meter. En gemensam uteplats ska även finnas uppe vid den stora linden i norr (bestämmelse n_1). När byggnationen är färdig ska nya bullermätningar göras för att se om exploitören behöver komplettera bullerskyddet, exempelvis med täta skärmar i liv med bostädernas södergavlar.

Vibrationer

Marken som planeras att bebyggas består till större delen av fast berg, samt i delar sandig morän. Avståndet till spåren är minst 60 meter och bebyggelsen kommer att ligga cirka 4 meter högre upp. Risken för störande vibrationer har på grund av markförhållandena bedömts vara relativt liten. För vibrationers riktvärden finns Svensk Standard SS 460 48 61, Vibrationer och stöt.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. För bostäder (Vk3) ställs bland annat krav på utformning av trapphus. De betecknas trapphus Tr1, Tr2 och Trn. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om bostaden eller lokalen har fler än ett våningsplan, ska det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Fönster godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 23 meter (cirka 8 våningar) med hjälp av räddningstjänsten. Trapphus Tr2 är tillåtet som enda utrymningsväg för byggnader i upp till 16 våningar för bostäder. För bostadsbyggnader över 16 våningar krävs trapphus Tr1.

Transporter med farligt gods

Ullebergsleden och Skoghallsvägen söderut är utpekade primära vägar för transporter av farligt gods. Ullebergsleden ligger på ett avstånd västerut mellan cirka 200 meter i norra delen och 30 meter i södra delen av planområdet. Skoghallsvägen i sydöst ligger idag som närmast cirka 90 meter från planområdet. En ny cirkulationsplats planeras i korsningen mellan Ullebergsleden och Skoghallsvägen och som närmast kommer den att ligga cirka 70 meter från planområdets södra del, på andra sidan Skoghallsbanan (järnvägen).

Enligt rekommenderade avstånd (Lst Dalarna) kan bostäder finnas i en zon 70-150 meter från farligt gods-led. Om skyddsavstånden inte kan hållas kan det krävas särskilda skyddsåtgärder som till exempel sänkt hastighet, barriärer eller byggnadstekniska åtgärder för att skydda människor som vistas inom riskområdet. Inga bostäder planeras närmare än 70 meter från någon av bilvägarna.

En riskutredning avseende transporter med farligt gods har tidigare gjorts i samband med planarbetet för en ny cirkulationsplats vid Kartberget, strax söder om planområdet där Ullebergsleden och Skoghallsvägen möts (Ramböll, 2019-20-03). Enligt utredningen bedöms risknivån i området vara acceptabel och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Kortaste avståndet mellan befintliga bostäder i området och den planerade cirkulationsplatsen är cirka 40 meter. I utredningen har en kvantitativ riskanalys utförts för att säkerställa att den befintliga verksamheten i cirkulationsplatsens direkta närhet inte hamnar på en oacceptabel risknivå med avseende på en olycka med farligt gods. Det har även genomförts en känslighetsanalys med en dubblerad mängd transporter för att simulera en framtida transportökning och även efter denna ökning ligger nivåerna på en acceptabel nivå.

Skoghallsbanan (järnväg) avgränsar planområdet i söder. Riskutredningar kopplade till järnvägen har gjorts i samband med planarbeten för Oskarslunds vårdboende (Sweco, 2013-03-26) och för Knappstad 2:8 (Sweco, 2019-05-24) då områdena ligger inom 150 meter från järnvägen. I båda riskutredningarna bedömdes inte järnvägen utgöra något hinder för den planerade markanvändningen, bland annat på grund av den låga mängden trafik på banan och statistik kring hur långt från spåret tåg som spårat ur hamnat. Vårdboendet ligger som närmast 110 meter från järnvägen och mellan spår och boende finns en höjdskillnad (vårdboendet på +53,5, järnvägen på +48). I Knappstad bedömdes avståndet 50 meter mellan spårmitt och fastighetsgräns inte utgöra något hinder för bostadsetablering. Avståndet till närmsta planerade bostad inom Gräsdalen 1:7 är cirka 60 meter

från järnvägen. Mellan banan och bostäderna finns också en slänt som ger en höjdskillnad, +52 vid planerad bostad och +48 vid järnvägen. Den bullerskyddsåtgärd som uppförs i form av antingen en tät komplementbebyggelse, vall eller skärm (**m2** och **villkor för startbesked**) kan också fungera som ett extra skydd i händelse av en olycka på järnvägen.

Planförslag

Inga bostäder planeras närmare än 70 meter från Ullebergsleden eller Skoghallsvägen, inklusive den planerade cirkulationsplatsen. Inga bostäder planeras heller närmre än 60 meter från järnvägen. Mellan byggrätt och spår finns också en höjdskillnad på cirka 4 meter.

Radon

För bostäder är det viktigt att gränsvärdet för inomhusluft är godtagbara. Riktvärdet för radon inomhus i befintliga byggnader är 200 Bq/m³ och gränsvärdet inomhus vid nybyggnation är också 200 Bq/m³. Enligt radonmätning som genomförts i samband med den geotekniska undersökningen är risken för radon hög i ett par punkter och en planbestämmelse om radonsäker grundläggning för bostäderna har därför införts (**b₁**).

Luftkvalitet

Planområdet ligger vid Ullebergsleden och Skoghallsvägen. Området är inte tätbebyggt utan landskapet är relativt öppet kring Ullebergsleden och järnvägsspåren. Beräkningar har inte gjorts men luftkvaliteten bedöms vara god vid planområdet. Förändringen av trafiken till och från området med den planerade markanvändningen bedöms vara försumbar samtidigt som framtida fordon i allt större utsträckning kommer att vara eldrivna.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts i området (Sweco, 21-07-02). Förutom den tidigare bebyggelsen har marken i nordvästra delen av planområdet använts för odling och ett växthus har funnits här.

Markanvändningen bostäder motsvarar KM (Känslig markanvändning). Av analysresultaten i undersökningen går det att utläsa att merparten av proverna har halter av samtliga analyserade ämnen, understigande KM (Känslig markanvändning). I 5 av de 14 analyserade proven förekommer dock någon halt som är överstigande KM. 4 av de 5 prov som påvisar halt över KM, är på det ytliga mullskiktet. Samtliga prov, med undantag av två, är uttagna i områden där föroreningsrisken bedömdes som störst på området. I ett prov i underliggande massor överskrider halten av Barium (Ba) MKM (Mindre känslig markanvändning). Detta bedöms dock vara en punktförorening, då kol påträffats i detta prov.

Övriga halter av samtliga analyserade ämnen understiger KM i samtliga prov. Övriga halter av samtliga analyserade ämnen i samtliga prov understiger även MRR, med undantag för blyhalten i en punkt, där halten precis tangerar nivå för MRR. MRR används vid bedömning av återanvändning av jord för anläggningsändamål.

Eftersom föroreningshalter över generella riktvärden för KM har påträffats kan saneringsåtgärder behöva utföras. Behov och omfattning av eventuella saneringsåtgärder är inte fastställt i nuläget och beror på hur mycket massor som ändå behöver schaktas i samband med markberedningen inför bostadsbyggnationen. Eventuellt saneringsbehov ses bara i mullmassor, ej i underliggande jord.

Måktigheten på det ytliga mulleskiktet varierade mellan 0,1 -0,4 m. Då förhöjda föroreningshalter påträffats i mullejord finns det också restriktioner avseende eventuell återanvändning av dessa massor. Undersökningen har lämnats vidare för kännedom till miljöförvaltningen.

Planförslag

Massor kommer att schaktas i samband med markberedningen inför byggnation. Men eftersom föroreningshalter påträffats över de generella riktvärdena för KM föreslås att startbesked för nybyggnation inte ges före det att förorenad mark har åtgärdats i enlighet med tillsynsmyndighetens krav och de föreslagna åtgärds mål som beskrivs nedan.

Åtgärds mål

Övergripande åtgärds mål

- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra oacceptabla hälsorisker för människor som bor eller arbetar inom området eller för tillfälliga besökare
- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra den begränsade faktorn för att kunna upprätthålla nödvändiga markfunktioner

Mätbara åtgärds mål

- Mätbara åtgärds mål har inte fastställts ännu utan det kommer att ske av tillsynsmyndighet i ett senare skede. Föroreningshalter i mark ska uppfylla kraven enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) alternativt kraven för platsspecifik riskbedömning/riskvärdering.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten Upprätta exploateringsavtal
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats, bara kvartersmark för bostäder.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger troligtvis inte upphov till att nya fastigheter behöver bildas.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Innan planen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen för att reglera kostnader för allmän plats. Exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för åtgärder på allmän plats som är till nytta för exploateringen.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov.

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet längs Ullebergsvägen, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna.

VSD- ledningar

Vatten- och spillvattenledningar finns på åkermarken (fastigheten Gräsdalen 1:2) väster om Ullebergsvägen. Kommunen kommer att behöva lägga VA-ledningar från de befintliga ledningarna fram till fastighetsgräns, först där går ansvaret över till exploatören. Exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar.

Dagvatten från planområdet leds idag till dike vid Ullebergsvägen. En ny förbindelsepunkt för dagvatten kommer att behöva upprättas. Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen och eventuell rening av dagvatten.

El, tele, fiber

Eventuell flytt av elledningar, fiberkablage eller kabelbrunn bekostas av exploatören.

Infart och parkering

Infarten till området från Ullebergsvägen ska ordnas på ett godtagbart sätt, med hänsyn till oskyddade trafikanter. Infarten, samt eventuella ombygganden av gatumark som den för med sig, bekostas av exploatör. Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Invasiv art

Inom planområdet växer kanadensiskt gullris som är invasiv men inte finns med i EU:s lista över växtarter som ska bekämpas och inte spridas. Det betyder att den inte omfattas av kraven i förordningen (2018:1939) om främmande invasiva arter. Arter som kanadensiskt gullris utgör ändå ett problem, både för miljön och den biologiska mångfalden. Utav den anledningen bör även denna art hanteras för att minimera spridning, jorden/marken bör inte spridas vidare till andra områden i Karlstad och de massor där växten växer ska i så stor utsträckning som möjligt användas inom planlagt område.

Skyddade träd

De träd som har skydd i detaljplanen med planbestämmelsen n₂ ska inte skadas under exploatering- och ska visas extra försiktighet vid genomförandet så rötter inte skadas.

För åtgärd på ett särskilt skyddsvärt träd och där åtgärden kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska enligt 12 kap 6 § miljöbalken en anmälan för samråd lämnas in. Exempel på åtgärder som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön är; avverkning, toppkapning eller annan kraftig beskärning.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Planen innebär att mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planens utbyggnad är positiv i förhållande till flera miljömål då bebyggelsen lokaliseras nära befintliga bostadsområden med god tillgång till service och kollektivtrafik. Inventerade värdefulla träd finns i norra delen av plaområdet som bevaras, en äldre lind och tre päronträd. Flera lövträdsarter i olika åldrar finns i södra delen närmast järnvägen, i övrigt finns inga särskilt utpekade naturvärden. Inga riksintressen eller skogliga nyckelbiotoper berörs. En trafikbullerberäkning och markmiljöutredning har genomförts i samband med planarbetet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen för Gräsdalen 1:7 ej medför betydande miljöpåverkan, en miljöbedömning enligt MB bedöms därmed inte behöva göras. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning, 2021-09-24.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormen 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.

Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Sociala konsekvenser

Planområdet har ett attraktivt läge för bostäder som kan knyta an till både Ulleberg/Gruvlyckan och Romstad/Zakrisdal. Fler boende i området kan leda till en ökad upplevelse av trygghet i området. Långsiktigt är det viktigt att gång- och cykelvägar och trygga passager i trafikmiljöerna i omgivningarna utanför planområdet säkras, både socialt sett och miljömässigt för att minska behov av bilresor.

Ett genomförande av planen innebär att behovet av platser inom skola/förskola kan öka, då det kan förväntas att ett antal barn flyttar in i planområdet även om det inte är så många hus som byggs. En kapacitetsutredning för närområdet har tagits fram och flera förskolor är tänkt att uppföras i samband med utbyggnad av Katrinbergsområdet och vid Zakrisdal. Förskolor finns idag på Gruvlyckan, Romstad och i Zakrisdal. Skolor i närområdet är Västerstrandsskolan och Engelska skolan. Sammanhängande separat cykelväg hela vägen fram till Engelska skolan eller Västerstrandsskolan finns dock inte idag.

Gruvlyckeskogen som ligger intill är värdefull som lekmiljö. Lekparker finns också inom Gruvlyckan och Romstad. I närheten finns också andra ställen som kan vara intressanta för barn och unga, till exempel 4H-gården (som är gratis) eller Leos lekland. En gemensam park och uteplats kring den stora linden kan användas av alla åldrar, en iordningställd plats för lek ska också finnas här.

Det är önskvärt att plats ordnas för gemensamma odlingar, till exempel i sluttningen mot söder och att möjlighet till ”delningsbodar” för olika trädgårdsredskap och liknande som kan användas områdesgemensamt ges.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen innebär ett tillskott på cirka 30 nya hushåll. Nya va-ledningar kommer att behöva läggas från Ulleberg 1:10 intill till planområdet, som innebär en kostnad för kommunen. Trafiksäkerhetsåtgärder på Ullebergsleden och ombyggnation av Ullebergsvägen planeras sedan tidigare då det uppförs nya bostäder i planområdet och i området i stort, exploitören ska erlægga exploateringsbidrag för åtgärder på allmän plats som är till nytta för exploateringen. Det är samhällsekonomiskt fördelaktigt att bygga där det som här redan finns utbyggd infrastruktur i form av vatten och avlopp, väg, cykelvägar, bussförbindelser osv. i nära anslutning till planområdet. Exploateringen innebär inkomster för kommunen i form av VA-avgifter.



KARLSTADS KOMMUN

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

