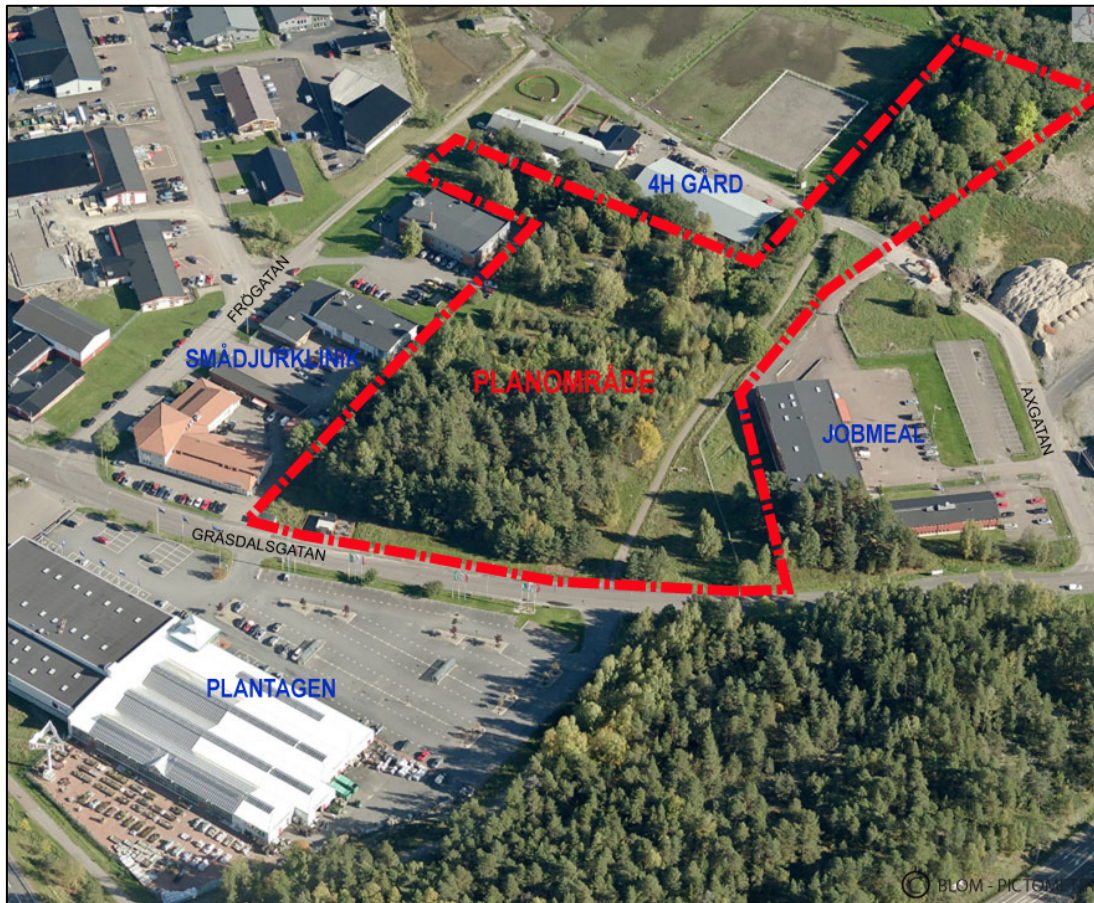


Detaljplan för
Gräsdungen, del av Gräsdalen1:1
inom Gräsdalen, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 36-P2012-03

Upprättad 2011-12-07

Antagen av SBN 2012-02-22 § 13

Vunnit laga kraft 2012-03-20

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2010-0147

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Geografiskt läge	3
Planens syfte	3
Planens innehåll	3
Markanvändning	3
Markdisposition, bebyggelse och placering	4
Gator och trafik	5
Teknisk försörjning	5
Konsekvenser av planförslaget	6
Landskapsbild/stadsbild konsekvenser	7
Sociala konsekvenser	8
Ekonomiska konsekvenser	8
Dagvattenkonsekvenser	8
Sammantagna miljökonsekvenser	8
Jämställdhet och trygghet	8
Tillgänglighet	8
Störningar, hälsa och säkerhet	8
Förutsättningar för planens genomförande	9
Bakgrund och motiv	9
Plandata	9
Växtlighet och mark	10
Bebyggelse	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	12
Tidigare ställningstaganden	13
Administrativa frågor	14
Genomförandetid	14
Handlingar	14
Medverkande tjänstemän	14

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 Gräsdungen är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdelen – beskriver bland annat syftet med planen.
- Planens innehåll – beskriver planens innebörd.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.
- Förutsättningar för planens genomförande – innehåller bland annat en beskrivning av nuläget.

Geografiskt läge

Planområdet ligger vid Gräsdalsgatan östra sida inom Gräsdalens verksamhetsområde i Karlstads kommun, ca 3 km från Karlstads centrum. Planområdet är ca 3,5 ha stort.



Orienteringskarta med planområdet inringat

Planens syfte

Syftet med planen är att prova möjligheterna att ändra en del av planen avseende området öster om Gräsdalsgatan på Gräsdalen för att skapa mer mark för verksamhetsetablering i området. Planläggningen sker med normalt förfarande eftersom det rör sig om att göra naturmark till kvartersmark för småindustri.

Planens innehåll

Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet är verksamheter i form av småindustri, på plankartan markerad med **J₁** (ej störande industri) och kontor **K** (ej hotell) samt handel **H₁** (ej livsmedel). Med småindustri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor medan i begreppet handel ingår alla slag av köp och försäljning av varor (dock inte livsmedel) och tjänster för allmänheten. Utöver den vanliga kommersiella handeln ingår även service av typ bank, resebyrå, restaurang.

Planen omfattar också en mindre tomt för befintlig kiosk på plankartan markerad **H₂** (restaurang - kiosk), två ytor för tekniska anläggningar **E** (el-station) och en mindre väg med beteckning **LOKALGATA**. Inom planområdets västra sida, längs 4H-gården har en yta med naturmark sparats, på plankartan markerad **NATUR**. Denna yta kommer att fungera som en buffert mellan de nya planerade verksamheter och 4H-gården. En stor del av den befintliga kullen med sin vegetation längs Gräsdalsgatan har också bevarats som naturmark **NATUR**.

Markdisposition, bebyggelse och placering

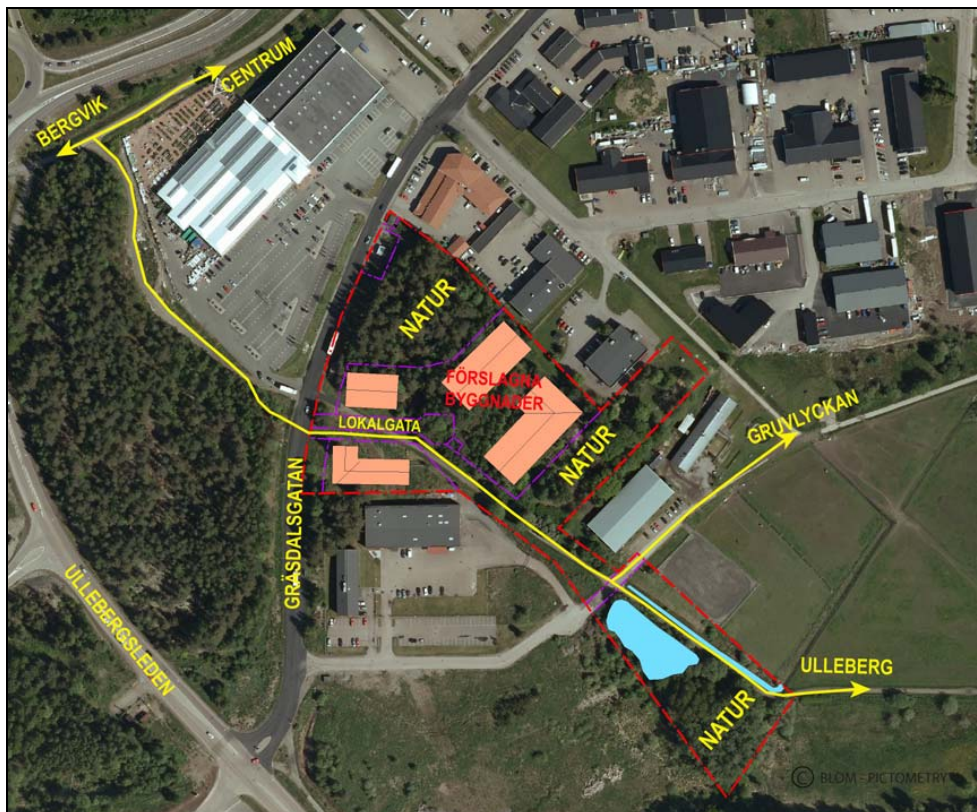
Marken inom planområdet stiger naturligt mot norr till en kulle och den del av marken som ligger inom 5 meter från naturmark får inte bebyggas (prickmark). Detta innebär att eventuella stödmurar inte kan ligga inom prickrastrerat område. Eventuella slänter och markarbete bör utformas så att ett så naturligt möte som möjligt uppnås mellan naturmark och tomt. Höjdsättningen av kvaretersmarken på en tomt skall göras med hänsyn till omgivande tomter och dagvatten samt i förhållande till kullen/naturmarken.

Den prickade remsan utmed gatan är 3 meter bred för att garantera tillfredställande siktförhållanden för in- och utfart som sker direkt till lokalgatan och gc-vägen.

Största exploateringsgrad för byggnaderna som ligger närmast Gräsdalsgatan är 60 % av byggrätten (**e**). Denna bestämmelse har som syfte att ge en viss luftighet åt området och undvika alltför stora byggnader längs Gräsdalsgatan. Inom vissa delar av planområdet saknas bestämmelse om exploateringsgrad, vilket gör att hela ytan får utnyttjas för exploatering under förutsättningar att parkering, lastning, mm sker på kvartersmark. Maximal högsta byggnadshöjd om 7.0 meter för verksamheter inom planområdet tillåts.

I planens norra hörn, längs Gräsdalsgatan, finns byggrätt för befintlig kiosk på ca 120 m² byggnadsarea med 3 meters byggnadshöjd.

Huvudbyggnad för planerade verksamheter ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns (**p**).



Idéskiss som visar möjligheter till verksamhetsutbyggnad i förhållande till planförslaget

Gator och trafik

Angöring och utfarter

Angöring för samtliga fastighet anordnas via lokalgatan som kopplas till Gräsdalsgatan. In- och utfarter mot lokalgatan skall placeras på ett sätt som klarar verksamhetsbehov dvs. långa lastbilar ska kunna köras in och ut på ett bekvämt sätt. För den byggbara marken längs den planerade gc-vägen får endast en (1) in- och utfart (y) över naturmarken anordnas

Parkering

Parkering skall lösas inom den egna fastigheten. För verksamheter gäller kommunens rekommenderade parkeringstal men för kiosken bedöms behovet till ca 3 vanliga p-platser med 1-2 snabb p-platser.

Gång- och cykeltrafik

Planen föreslår en ny gång- och cykelväg som genomkorsar planområdet, längs lokalgatans södra sida. Gång- och cykelvägen skiljs från lokalgatan genom en 3,0 meter bred skiljeremsa (naturmark) som kommer att utnyttjas för dagvattenhantering dvs. ev. ett öppet dike. Den planerade gc-vägen avskiljs också från kvartersmark genom en 3 meter bred zon av prickmark. Den nya sträckan av **GC-vägen** sammanbinder bland annat 4H-gården med det befintliga gc-nätet längs Gräsdalens norra sida, och som går vidare mot Bergvik.

Öster om planområdet, på naturmarken har en yta med 5 meters bredd illustrerats som **ridstig/gc-väg**. Den ytan är avsedd för framtida gång och cykel väg och grusad ridstig för hästar.

Trafikmängder

Dagens trafikmängd¹ på Gräsdalsgatan i det aktuella avsnittet bedöms uppgå till ca 3500 fordon per årsmedeldygn. Det gäller i en punkt strax väster om Plantagens parkering. Trafikalstringen från ett nytt verksamhetsområde beräknas utifrån bruttoarea (BTA) och typ av verksamhet. En plan av detta slag ger relativt stor flexibilitet vad gäller verksamhetens innehåll varför det är svårt att säkert bedöma trafikallstringen. Fyra byggnader utgör tillsammans en bruttoarea på ca 10 000 BTA. Troligtvis kan en av de fyra byggnaderna komma att bli ett lager vilket inte bidrar med så många trafikrörelser per dygn. En grov uppskattning av trafikallstringen från det nya området ger max 500 fordon per årsmedeldygn. Den tillkommande trafiken från det nya området bedöms inte påverka Gräsdalsgatan nämnvärt. Dock har planförslaget tagit hänsyn till utfarten/gatan från det nya området och dess anslutning till Gräsdalsgatan med tanke på sikt mm.

Vid en framtida utbyggnad av Zakrisdal och Grundviken kommer hela trafiklösningen vid Ullebergsleden och Gräsdalsgatan att få en ny utformning. Det nya området vid Gräsdalsgatan bedöms dock inte ha någon negativ inverkan på detta. Ytterligare 500 fordon på Ullebergsleden och vid korsningen med den samma ger inte så stor påverkan. I dagsläget är dock både korsningen Gräsdalsgatan/Ullebergsleden och cirkulationen vid Hultsbergsmotet två platser med relativt mycket trafik och en del olyckor. Att tillföra ytterligare trafik till dessa platser är naturligtvis inget positivt och en framtida ombyggnation i samband med utbyggnader vid Zakrisdal, Grundviken och Eriksberg/Bergvik är önskvärd och nödvändig.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att utökas och omfatta även planområdet. I Axelgatan, vid 4H- gården, öster om planområdet finns allmänna ledningar för vatten- och spillvatten som de nya tillkommande fastigheterna kan anslutas till.

¹ Den 15 november 2011 har Stadsbyggnadsförvaltningen utfört en trafikberäkning på Gräsdalsgatan på en punkt intill planområdet, strax väster om Plantagen

Dagvattenhantering

Dagvatten och allmänt ledningsnät

Förutsättningarna för infiltration av dagvatten är dåliga i området vilket gör det nödvändigt att anordna fördröjning av dagvattenflödet för att inte öka flödet i Grundviksbäcken och dess utflöde i Kattfjorden.

En ca 50 % flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttid 10 år och varaktighet 10 min, motsvarande ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 70m³ per hektar (10000m²) hårdgjord yta, skall omhändertas lokalt. Med hårdgjord yta avses takyta och asfaltyta inom fastigheten. Den exakta magasinsvolymen får beräknas med utgångspunkt från hur många m² hårdgjord yta som kommer att finnas inom fastigheten. Krav på minst 70 m³ effektiv magasinvolym per hektar hårdgjord yta för fördröjning av dagvatten inom fastighet/kvartersmark kommer att gälla. Magasinet kan utformas som ett öppet eller underjordiskt magasin. Om andra åtgärder vidtas inom fastigheten, till exempel anläggande av "gröna tak", stuprörsutkastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för fördröjning etc. kan magasinsvolymen minskas med motsvarande volym.

Dagvattenflöde från planerad lokalgata och GC-väg ska fördröjas genom ytavrinning till svackdiken med fördröjningsmagasin **flödessvacka**.

Dagvatten från fastigheter och svackdike med fördröjningsmagasin avleds via ledning och dike till befintlig kulvert vid 4H-gården och vidare till det planerade utjämningsmagasin **dagvatten** i öster.

Dagvatten och flödesstråk

För kraftigare regn än regn med 10 års återkomsttid finns inte kapacitet i dagvattnetsystemet. Dagvatten från dessa regn måste avledas via markytan, så kallade flödesstråk. För planområdet anläggs ett flödesstråk från lokalgatan via GC-vägen, i sydöstlig riktning till lågpunkt inom befintligt grönområde inom Gräsdalen 1:1. Fastigheterna ska höjdsättas så att marken lutar ut mot flödesstråket.

Dräneringsvatten och dämningnivå

Husgrundsdräneringar ska anslutas till dagvattenledning antingen genom självfall om detta är möjligt eller genom pumpning. Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkten. I normalfallet ligger dämningnivån lika med gatans nivå utanför fastigheten vilket innebär att dräneringen ska ligga över denna nivå om dräneringsvattnet ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå måste dräneringsvattnet pumpas och dräneringsledning förses med backventil eller motsvarande.

El anslutning

Centralt i anslutning till den planerade lokalgatan har markyta på ca 36 m² avsatt för el-station, på plankartan har betecknat med **E** (teknisk anläggning) som kan de framtida verksamheterna kopplas till. Restaurangen (kiosken) kan få el från befintlig station T324 vid Gräsdalsgatan som också markerade med **E** (teknisk anläggning).

Konsekvenser av planförslaget

Enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL)² skall en miljöbedömning göras om en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Varje ställningstagande till om en miljöbedömning skall upprättas skall föregås av en behovsbedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte antas innebära risk för betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap. 11 § MB och en miljöbedömning (MKB) enligt 5 kap. 18 § PBL erfordras därför ej. Konsekvensbeskriv-

² Plan- och bygglag (1987:10) 5 kap. 18 §

ningen ingår i stället som en del av planbeskrivningen. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenserna har även bedömts utifrån de tre operativa strategier som följer med de sexton miljömålen. Mot dessa provas planförslaget och konsekvenserna beskrivs i hur strategin gynnas eller missgynnas.

Strategi 1 - effektivare energianvändning och transporter

Ett nytt område för verksamheter intill befintligt verksamhetsområde genererar inte så mycket biltrafik samt bedöms inte medföra märkbart ökade bullerstörningar för omgivningen eller påverkan på luftmiljön. Området har god tillgång till både gc-nät och kollektivtrafik. Förändringen kommer inte att innebära att miljö kvalitetsnormerna överskrids och planen kan därför sägas verka i riktning mot att uppfylla miljö kvalitetsmålet.

Sammantaget gynnas strategi 1.

Strategi 2 - giftfria och resurssnåla kretslopp

Möjligheten till ett resurssnålt kretslopp för avlopp är i ett nyexploateringsobjekt beroende av hur det storskaliga avloppsnätet sköts. Avloppets utbyggnad för Gräsdungen kräver åtgärder vid exploateringen. Med åtgärder nedströms i avloppsnätet främst i form av dagvattenseparering skall inga negativa miljökonsekvenser som t ex ökade bräddningar uppstå.

Förutsättningar finns för att strategi 2 ska gynnas.

Strategi 3 - hushållning med mark, vatten och bebyggd miljö

Exploateringen innebär att en del av skogsmark med i princip avverkningsmogen tallskog tas i anspråk för bebyggelse. Området är relativt litet och har begränsad betydelse för hushållningen med produktionsmark.

Skogen har dock betydelse för dem som arbetar inom Gräsdalens verksamhetsområde. Skogen kommer delvis att försvinna genom den planerade exploateringen. I områdets östra, sydöstra och delvis norra del finns naturmark av mycket högt naturvärde. Dessa värdefulla delar med sin växlighet kommer att bevaras som naturmark. Den kommer också att utgöra ett karaktärsskapande element för det planerade verksamhetsområdet.

Dagvattenavrinningen kommer att ske snabbare genom att stora ytor inom området blir hårdgjorda (tak, gator, parkeringsytor mm), varför en del av dagvattnet måste tas om hand lokalt genom fördröjningsmagasin. Ett utjämningsmagasin för dagvattenhanteringen planeras ändå inom naturområdet strax söder om de befintliga häst Hagarna och kommer att utgöra ett intressant inslag i naturen.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga tekniska system, bl.a. fjärrvärmesystem, elnät mm vilket innebär ett effektivt nyttjande av staden och dess infrastruktur.

Totalt sett bedöms därför konsekvenserna av detaljplanen inte vara betydande vad avser miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18

Totalt sett gynnas strategi 3

Landskapsbild/stadsbild konsekvenser

Genom att planen tar i anspråk en del av tallskogsmarken längs Gräsdalsgatan blir konsekvenserna för naturmiljön att en del av den skogsmarken (huvudsakligen gles och hög tallskog) kommer att ersättas med byggnader för verksamheter och ytor för parkering. Exploateringsområdet som tas i anspråk för verksamhetsbyggnader innehåller inga höga naturvärden.

Sociala konsekvenser

Planen innebär att den jungfruliga marken (skogsmarken) kommer att ersättas med verksamheter vilket medför nya upplåtelseformer. Bättre fysiska kopplingar mellan planområdet och omgivande verksamhetsområde ökar det sociala utbytet och minskar barriärerna. Det kommer att finnas människor i området under dagtid, vilket är positivt för det sociala livet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kommer inte långsiktigt att innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för den kommunala ekonomin. Samhällsekonomiskt är det bra att bygga där det redan finns infrastruktur såsom vägar, gc-vägar och VA.

Dagvattenkonsekvenser

Dagvattenavrinningen från området kommer att påverkas av exploateringen. Avrinningen påskyndas genom att ytor bebyggds och hårdgörs. I samband med planarbetet har VA-enheten på Karlstads kommun undersökt förutsättningar för dagvattenhantering vilket visar att en del av dagvattnet som tillkommer på grund av exploateringen måste magasineras och fördröjas tills erforderlig kapacitet finns i dagvattenledningen för att avleda vattnet.

Sammantagna miljökonsekvenser

Vid framtagande av denna detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Sammantaget bedöms planens genomförande inte leda till negativa miljökonsekvenser.

Jämställdhet och trygghet

Det finns inom området tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar, vilket är viktiga jämställdhetsvillkor vid planering av ett område. Planområdet kan efter mörkrets inbrott kännas otryggt och blir dessutom folktomt efter arbetstid. En tryggare upplevelse kan skapas med tillfredsställande belysning på parkeringsytor, gång- och cykelvägar, och runt entréer.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt och det finns inga stora hinder som gör området svårtillgängligt för rörelsehindrade. Möjligheten att nå området med många olika trafikslag och områdets plana topografi gör det lättillgängligt för rörelsehindrade personer.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Marknivåerna i det aktuella området som ska bebyggas ligger mestadels mellan +51.0 och +53.5 (Karlstads lokala höjdsystem). Både Gräsdalsgatan och Gräsdalstväran i det aktuella avsnittet ligger mellan +52.0 och +53.0. Någon risk för översvämning vid extrema vattennivåer i Värnen föreligger därför inte.

Markföroreningar

Planområdet består av naturmark som aldrig tidigare varit bebyggd. Det finns inga uppgifter eller någon kännedom om att marken skulle kunna vara påverkad av föroreningar från någon tidigare verksamhet och inte heller någon uppgift i kommunens databaser gällande förorenad mark, varför föroreningar inte torde finnas.

Förutsättningar för planens genomförande

Bakgrund och motiv

Stadsbyggnadsnämnden gav uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen om planläggning för ett område som ligger öster om Gräsdalsgatan och väster/bakom 4H-gården. Planändringen söktes av Teknik- och fastighetsförvaltningen som efter diskussion med andra förvaltningar sett platsen som lämplig för småindustriverksamheter.

Motivet till planändringen är att Karlstads kommun är i stort behov av planlagd mark för verksamheter dvs. småindustri. Karlstad har under en längre tid haft svårigheter att lösa behoven av småindustrimark för ett antal företag som står på kö.

Plandata

Areal

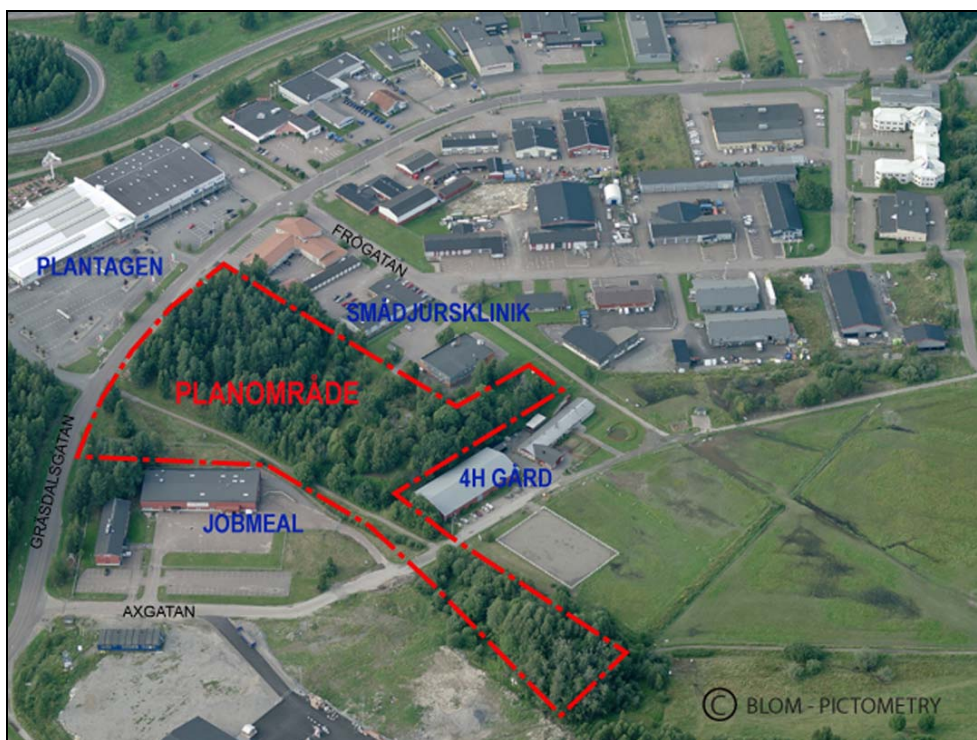
Planområdet är omkring 35 000 m².

Avgränsning

Planen omfattar sydöstra delen av fastigheten Gräsdalen 1:1

Angränsande områden

Planområdet gränsar till företaget Jobmeal och fastigheten Gräsvallen 1 i söder, Gräsdalsgatan och företaget Plantagen i väster, smådjursklinik mm i norr och 4H gården i öster.



En flygbild från söder med planområdet markerat

Markägande

Fastigheten Gräsdalen 1:1 ägs av Karlstads kommun.



Växtlighet och mark

Naturen inom det aktuella området utgörs idag av hållmark med tallar i varierad ålder och grovlek. Det finns inslag av björk, asp, enbuskar och enstaka lövföryngring av ek och lönn. Skogsdungen sluttar svagt mot söder. I norr, i fastighetsgränsen till Grässtrået 1 och 2, övergår den i en tät tallskog som växer på en fin kuperad mark.

Naturvärden väster om 4H gården består av fyra träd utpekade i inventeringen "värdefulla träd" som länsstyrelsen i Värmland genomfört i samarbete med Skogsstyrelsen. De utpekade träden är en grov hästkastanj, en ek och två gråalar. De fyra värdefulla träden med befintlig naturmiljö har sparats som naturmark i planen, vilken också fungerar som en ridå mot 4H-verksamheten.

Naturmarken söder om hästgårdarna inom 4H:s verksamhet kan delas upp i två områden/dungar. Den norra delen av naturmarken har låga naturvärden och kan vara ett lämpligt område för omhändertagande av dagvatten. Här består området av klenare träd och en öppen yta som troligtvis nyttjats som någon typ av upplag. Inom området är det godtagbart att gräva upp det dike som idag är igenväxt med trädvegetation. Naturmarken delas av ett dagvattendike, som kan fungera som en naturlig gräns till naturmarken söder om diket.

Naturmarken/träddungen i söder har höga naturvärden med förekomst av stående och liggande död ved. Området bör lämnas orört för att bibehålla höga naturvärden, Grävning inom området kan ändra karaktären på naturmiljön och påverka naturvärdena negativt. Längs med södra sidan av naturmarken/träddungen går det en stig

som nyttjas för att ta sig vidare upp i skogsdungen som gränsar till Ulleberg. Stigen bör få finnas kvar i sitt befintliga skick för fortsatt rekreation för de som bor i området.

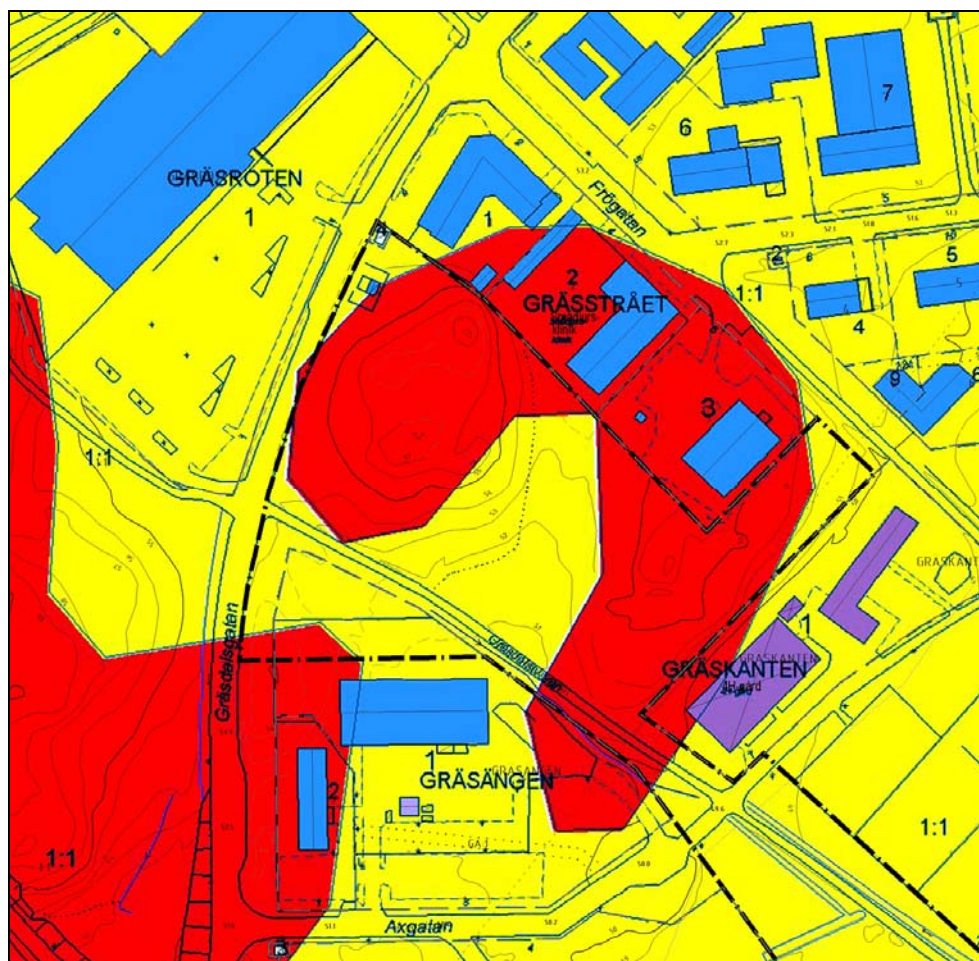
Mark

Marken inom planområdets södra del är relativt plan men stiger något till en kulle i norr. Marknivån ligger på ca +51.0 i sydost och går upp till ca +57.0 i nordväst i form av en fin kuperad mark med tallskog. Ett befintligt öppet dike (ca 0.5 meter brett och ca 1.0 meter djup som tar hand om dagvatten) ligger längs Gräsdalstvärn i planområdets södra del.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning över Gräsdalens verksamhetsområde från 1977 utfördes av VIAK AB. Undersökningen beskriver att de geotekniska förhållandena i kvarteren längs planområdet (Grässtrået och Gräsroten) är måttligt eller ej sättningsskänslig jord.

Av kommunens jordartskarta framgår att marken till största delen består av berg och lera.



Utdrag ur kommunens jordartskarta

I samband med planarbetet har en geoteknisk undersökning daterad 2011-11-25 gjorts av SWECO - Karlstad. Enligt den nämnda undersökningen återfinns dels berg-i-dagen och fast morän och dels en svacka med finkornigare sedimentjord. Inom svackan återfinns c:a 1,0 – 1,5 m lösare siltig lera. Den leran kan vara något sättningsskänslig men mäktigheten är så pass ringa att det inte bör vara några problem. Enligt den utförda undersökningen kommer grundläggning att kunna ske ytligt på hel platta. Ett sätt att säkra grundläggning är att gräva ur leran under planerade byggnader och återfylla med friktionsjord.

Grundvattennivåerna låg vid undersökningen på 0,5 – 1,0 m under markytan.

Stabilitetsförhållandena inom planområdet bedöms ha tillfredsställande säkerhet.

Bebyggelse

Planområdet är jungfrulig mark vilket innebär att inom själva planområdet finns ingen bebyggelse, men kring planområdet finns verksamhet i form av kontor, handel, smådjursklinik, och 4H-gården med ridhus. De flesta verksamheter består av ca 1000-2000 m² stora byggnader i en eller två våningar.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

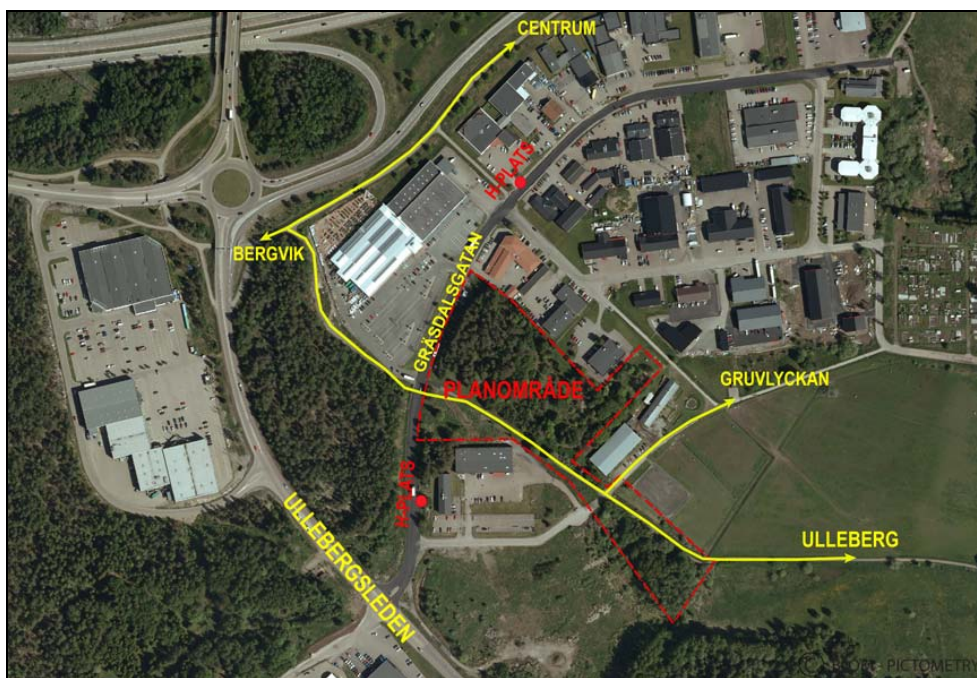
Närmaste busshållplatser ligger på Gräsdalsgatan, ca 125 meter nordväst respektive sydväst om planområdet. Här trafikerar Karlstadsbuss linje 4, dagtid tre turer per timme och varje halvtimme under helger och kvällar.

Gator

Gräsdalsgatan som ligger omedelbart väster om planområdet är utbyggd till full bredd. Den är enda tillfartsvägen för Gräsdalens verksamhetsområde som förbinder området till Ullebergsleden.

GC-väg

Den allmänna gc-vägen genomkorsar planområdets södra del och används för gång- och cykeltrafik mellan Ulleberg och Bergvik. Gräsdalsgatan som ligger direkt väster om planområdet fungerar också som gång- och cykelväg inom Gräsdalens verksamhetsområde.



Planområdet i förhållande till befintliga busshållplatser och gc-nät

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Gräsdalsgatan längs plangränsen och i Axcgatan, öster om planområdet finns befintlig vatten- och avloppsledning som området kan anslutas till. Befintligt ledningsnät har kapacitet nog att försörja området.

Dagvatten

Dagvatten från det aktuella området avleds via ett dike till befintligt kulvert vid 4H-gården i öster.

Uppvärmning

I Gräsdalsgatan, direkt väster om planområdet finns befintlig fjärrvärmeledning som området kan anslutas till.

Tidigare ställningstaganden

Beslut om planläggning

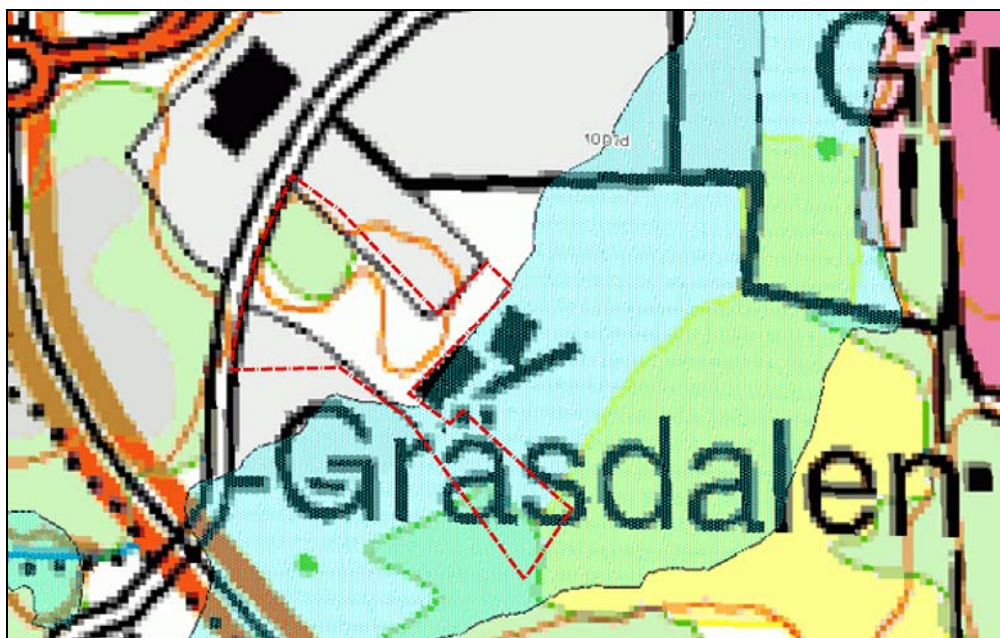
Den 26 januari 2011 gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag till Stadsbyggnadsförvaltningen att planlägga en del av fastigheten Gräsdalen 1:1 för att möjliggöra området för småindustriändamål.

Översiktsplan

Planområdet strider inte mot gällande ÖP 06 och inte heller mot det nyligen utställda förslaget till ny översiktsplan.

Markavvattningsföretag

Planområdet omfattas av ett äldre markavvattningsföretag, markavvattningsföretag Gräsdalen 1918, som inte hanterats vid tidigare utbyggnader i Gräsdalen. Detta markavvattningsföretag måste hanteras och eventuellt omprövas hos Mark- och miljödomstolen.



Utdrag ur gällande markavvattningsföretag med plangränsen markerad (underlaget från länsstyrelsen)

Strandskydd

Strandskydd gäller inte inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset Vänern med öar och strandområden enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Riksintresset utgör inget hinder för tätortsutveckling. Gränsen för riksintresset går i E18:s sträckning genom staden.

Detaljplan och planprogram

I stadsplan för Kv. Gräsdalen m.fl., fastställd den 27 augusti 1987, är planområdet till större delar grönområde (naturmark) och en viss del småindustriverksamhet. Nedan visas ett utdrag ur plankartan.



Genomförandetid

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Ossman Sharif
Stadsbyggnadsarkitekt