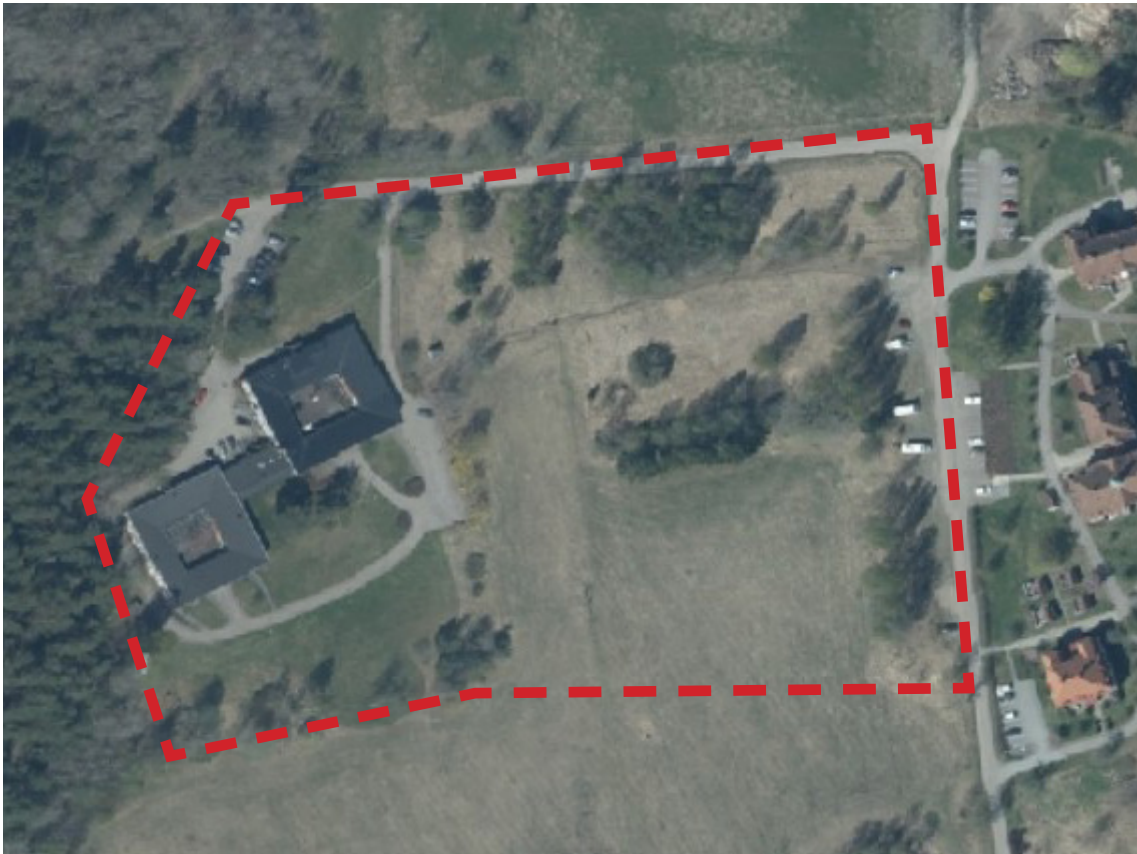




KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV GRÄSDALEN 1:2 M FL

**inom Gräsdalen,
Karlstads kommun, Värmlands län**



PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2024-11-19
Reviderad: 2025-10-08
Antagen: 2025-12-10
Laga kraft: 2026-01-07

1780K-P2026/03

Standardförfarande (PBL 2010:900)
Boverkets föreskrifter BFS:2020:8
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2023-183



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samrådet genomfördes mellan den 26 november - 29 december 2024.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Förslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och på Biblioteket. Granskningstiden är minst två veckor. Granskningen genomfördes mellan den 15 oktober - 2 november 2025.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Den aktuella planen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2025.

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

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om beslutet inte överklagas.

Handläggare:

Caroline Henrysson, stadsbyggnadsarkitekt, plan- och byggavdelningen,
Stadsbyggnadsförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Genomförandefrågor	10
Planeringsunderlag	13
Planeringsförutsättningar	16
Konsekvenser	23

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Planen syftar till att bekräfta användning av befintlig vårdbostadsbyggnad samt möjliggöra en ny byggnad för vård och boende på en idag obebyggd plats bredvid den befintliga byggnaden. Syftet är också att bekräfta användning av befintlig tillfartsväg och E-område samt att planlägga intilliggande grönområde som PARK.

Den nya byggnaden ska bilda en samlad bebyggelsegrupp tillsammans med befintlig byggnad och på så sätt bidra till att bevara den öppna landskapsbilden och att den äldre bebyggelsen vid Ulleberg bibehåller sitt framträdande läge. Den befintliga byggnadens karaktär av 1960-talets offentliga byggande, som präglas av stramhet och upprepning, ska bevaras.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

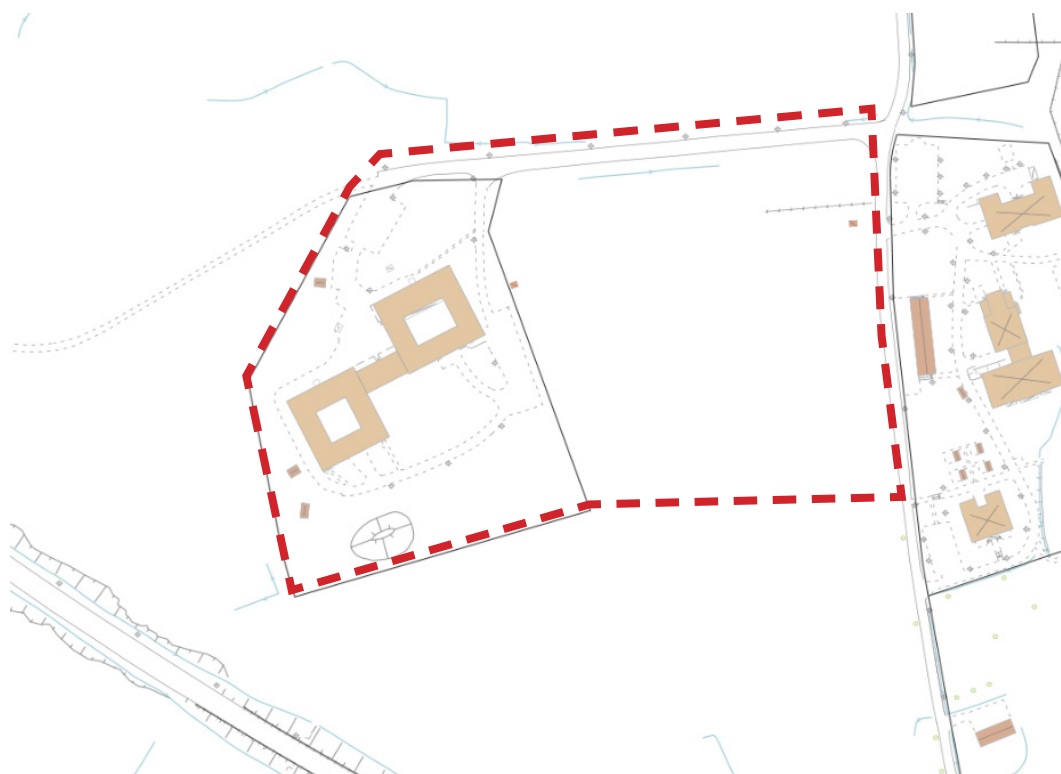
Hela detaljplanen

Plandata

Planområdet är beläget i västra Karlstad inom fastigheterna Gräsdalen 1:2 och Gräsdalen 1:9 och är cirka 4 hektar stort. Marken ägs av Karlstad kommun.



Planområdets läge i staden, röd cirkel.



Planområdets ungefärliga utbredning inom röd streckad linje.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att nuvarande gruppbostad bekräftas i plan samt möjliggör nybyggnation av ytterligare en gruppbostad. Den nya byggnaden utformas som en V-formad volym i ett plan med bostadsgård mot öster. Detaljplanen reglerar bestämmelser för skydd mot hästallergener på grund av närhet till hästhagar. Befintlig byggnad förses med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser med hänvisning till kulturmiljövärden. Befintlig tillfartsväg planläggs som GATA. Marken i öster planläggs som parkmark (PARK).

Genomförandetid

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

Allmän plats

GATA, PARK

Befintlig tillfartsväg planläggs som GATA. Marken mellan Ullebergsvägen och den nya byggnaden planläggs som PARK. I samband med utbyggnaden av den nya vårdbostadsbyggnaden kommer det att göras en standardhöjning av gatan, inklusive avvattnings- och belysning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Bostäder och vård, (B) och (D)

Befintlig byggnad

Den befintliga byggnaden uppfördes som en så kallad särskola på 1960-talet. Det är en låg enplansbyggnad utförd i rött tegel. Byggnaden är klassad som blå i kulturmiljöprogrammet och förses därför med rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelser (k). Idag används byggnaden för olika former av vård och boende och förses därför med användningsbestämmelserna B (bostad) och D (vård). Ingen ändring, tillbyggnad eller annan justering av den fysiska miljön är planerad för byggnaden.

Tillkommande byggrätt



Illustration av hur planerad ny byggnad kan utformas.

Byggnaden föreslås utformas med hänsyn till landskap, siktlinjer och befintlig vegetation. Gestaltningen avses vara lågmäld och ha nära kontakt med naturen, med fasader i huvudsak av trä och inslag av tegel. Taket föreslås som sadeltak med takpapp och solceller.

Angöring planeras från nordväst med tillgång till entréer även från söder. Varje lägenhet kan få egen entré och uteplats med mindre plantering som avgränsar mot gården. Gården föreslås vara öppen med utblickar mot landskapet och en gemensam yta för vistelse och odling. Befintlig vegetation bevaras i möjlig mån och gallras vid behov för ökad genomsikt.

Tillgänglig parkering möjliggörs vid huvudentrén och personalparkering i söder. Sophantering föreslås ske i miljöhus nära gatan.



Förslag på hur byggnaden kan utformas.

Teknisk anläggning (E)

Inom planområdet finns en nyligen uppförd elnätstation. Denna planläggs som teknisk anläggning (E).

Befintligt

Planområdet består dels av befintlig vårdbostadsbyggnad med omgivande gräsbevuxen mark, träd och buskar samt tillfartsväg och gångstigar, men också av en obebyggd del, där en ny byggnad planeras. Idag består denna del av kultiverad gräsmark med en del uppvuxna träd och buskage. Den befintliga byggnaden är en röd tegelbyggnad i ett plan med platt tak. Marken är relativt plan och nivåerna inom området ligger på cirka +53-58 meter över nollplanet (RH2000).

Väster om planområdet finns ett skogsparti, i norr ligger hästhagar tillhörande närliggande 4H-gård. I öster ligger det före detta institutionsområdet Ulleberg, som nu är omvandlat till bostäder. I söder finns ett öppet jordbrukslandskap.

Ärendeinformation

Kommun: Karlstads kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Gräsdalen 1:2 m fl

Diarienummer: SBN/2023:183

Beslutsprotokoll: Uppdrag för detaljplanen av SBN den 2023-08-23

Detaljplanen påbörjades: oktober 2023

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Planbestämmelser avseende markanvändning, allmän plats

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
GATA	Lokalgata	Gatan är befintlig.
PARK	Park	Området är allmän plats som består av ett öppet landskap med gräs och en del uppvuxna träd och buskar.

Planbestämmelser avseende markanvändning, kvartersmark

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
B	Bostäder	Byggnaden är lämplig för att användas för bostadsändamål.
D	Vård	Byggnaden är lämplig för att användas för vård.
E	Tekniska anläggningar	En elnätstation är uppförd på platsen

Planbestämmelser avseende egenskapsområden, kvartersmark

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Byggnader är ej lämpliga inom området.
++++++	Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader med en totalhöjd om högst 3,5 meter ovan mark samt en sammanlagd byggnadsarea om max 300 kvm. Skärmtak medges.	Komplementbyggnader till huvudbyggnaden får uppföras. Även andra byggnadsverk som ryms inom bostads- eller vårdändamål medges, som exempelvis trappor, ramper, murar, skärmtak, pergola, parkering etc.
e	Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader är 1300 kvm. Utöver detta medges komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader med totalhöjd på högst 3,5 meter och maximal sammanlagd byggnadsarea om 100 kvm.	Möjliggöra en byggnad i ett plan med komplementbyggnader. Även andra byggnadsverk som ryms inom bostads- eller vårdändamål medges, som exempelvis trappor, ramper, murar, skärmtak, pergola, parkering etc.
Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
h1 64,0	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.	Planläggning i enlighet med befintlig byggnads höjd.

h2 61,5	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.	Möjliggöra en byggnad i ett plan.
k	Byggnadens karaktär av 1960-talets offentliga byggande med stramhet och upprepning ska bevaras. Byggnadens skarpa takform med sargtak av plåt utan takfot ska bibehållas. Fönstersättningen och fönstrens indelning ska i huvudsak bibehållas. Fasaderna av synligt rött tegel ska bibehållas. Atriumgårdarna med öppen pelargång ska bibehållas och får inte överbyggas.	Byggnaden har kulturhistoriska värden.
m1	Fönster inom 10 meter från gata eller 25 meter från hästhage får inte utföras öppningsbara.	Skyddsbestämmelse för att förhindra störningar av lukt och allergener från hästar.
m2	Friskluftsintag ska placeras på sida som vetter bort från hästhage och gata.	Skyddsbestämmelse för att förhindra störningar av lukt och allergener från hästar.
m3	Uteplatser får ej anläggas inom 10 meter från gata eller 25 meter från hästhage.	Skyddsbestämmelse för att förhindra störningar av lukt och allergener från hästar.
r	Byggnad får inte rivas.	Byggnaden har kulturhistoriska värden.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för exploatören, kommunen och andra berörda beskrivs.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför behov av fastighetsreglering. Avsikten är att de båda vårdbostadsbyggnaderna ska ingå i samma fastighet. De delar av befintlig fastighet Gräsdalen 1:9 som planläggs som GATA avses föras över till Gräsdalen 1:2.

Rättigheter

Planförslaget omfattar befintligt officialservitut (1780K-2007/65.1), som enligt planförslaget är beläget på allmän plats (GATA). Rättigheten är till förmån för Gräsdalen 1:9 och innebär rätt att för utfart till Ullebergsvägen använda befintliga vägen. Den rättigheten kan upphävas genom lantmäteriförrättning när detaljplanen vinner laga kraft.

Arrende (922-036-002) med odlingsändamål *slättermark* kommer i och med exploateringen att justeras/minskas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Elnät

Den nya byggnaden kan anslutas till befintligt elnät. Exploatören ansvarar för och bekostar anslutning.

Fibernät

Skanova har ledningar i samt i anslutning till gatorna inom och intill planområdet. Ledningarna bedöms inte påverkas av planerade arbeten och då de är belägna inom allmän platsmark upprättas inget u-område.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet. Exploatören ansvarar och bekostar eventuell ytterligare anslutning.

VA-ledningar

VA-ledningar (vatten och avlopp) finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell ytterligare anslutning. Inget dagvattensystem finns i områdets omedelbara närhet, för att säkerställa avrinningen i ett tydligt stråk behövs en dikesanvisning över åkern till befintligt dike i söder.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjning och eventuell rening av dagvatten inom sin fastighet.

Markföroreningar

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell sanering av mark.

Avfallshantering

Avfallshantering sker inom respektive fastighet enligt Karlstad Energis handbok.

Parkering

Parkering ska lösas i enlighet med gällande parkeringsnorm. Parkeringsfrågan prövas slutgiltigt i bygglovskedet.

Invasiva arter

Om invasiva främmande arter förekommer ska växtdelar, inklusive rotdelar, och jordmassor med frön (schaktning/masshantering) hanteras på ett sätt som förhindrar spridning, enligt EU-förordningen nr 2014/1143 och kommunens riktlinjer för invasiva främmande arter.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen som är huvudman för allmän plats inom detaljplanen ansvarar för ombyggnad av de allmänna anläggningarna samt för dess drift och underhåll. I samband med utbyggnaden av planområdet kommer det att göras en standardhöjning av gatan, inklusive avvattning och belysning. För den del av planområdet som planläggs som PARK finns inga planer på

fysiska åtgärder, planläggningen bekräftar framförallt befintlig miljö för att säkerställa nuvarande användning som grönområde.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Exploaterare bekostar:

- Exploatering inom planområdet
- Lantmäteriförrättning rörande fastighetsreglering
- Anslutning till VAD-ledningar och fjärrvärme
- Åtgärder kopplade till fördröjning av dagvatten inom kvartersmark
- Eventuell sanering av markföroreningar inom kvartersmark
- Flytt av släppbrunn eller annan teknisk åtgärd för att förhindra lukt

Kommunen ansvarar för och bekostar åtgärder inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Planavgift

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och kommunstyrelsen.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen bedöms inte innebära några bestämmelser som ger skäl till ersättning.

Inlösen

Del av Gräsdalen 1:9, planlagd som allmän plats GATA, kan lösas in av kommunen. Se illustration nedan.



Område som kan lösas in markerat med röd linje.

Drift allmän plats

Allmän plats som planlaggs som GATA sköts redan idag av teknik- och fastighetsförvaltningen vilket innebär en oförändrad drift. Framtida underhållskostnader bedöms bli låga

med tanke på den standardhöjning som planeras.

Drift vatten och avlopp

Någon större förändring i driftskostnader avseende vatten- och avloppssystemen bedöms inte uppstå på grund av detaljplanen.

Gatukostnader

Detaljplanen innebär kostnader för ombyggnation av delar av Ullebergsvägen. Kommunen bekostar ombyggnaden.

Organisatoriska frågor

Överenskommelse om genomförande

En intern överenskommelse om genomförande ska upprättas inom Karlstad kommun med syfte att reglera parternas åtagande och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-10-01). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanearbetet beräknas preliminärt pågå från slutet av 2023 till slutet av 2025. Antagande väntas tidigast ske i slutet av 2025. Genomförande enligt detaljplanen kan göras efter att planen vunnit laga kraft.

Kulturvärden

Rivningsförbud och varsamhet

Den befintliga byggnaden är blåklassad i kulturmiljöprogrammet och bedöms ha visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden förses med rivningsförbud (r) samt varsamhetsbestämmelse (k).

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Markavvattnings

Åtgärder som grävning eller förändring av diken kan omfattas av markavvattningsbestämmelser. Eftersom markavvattningsförbud gäller i Karlstads kommun krävs både tillstånd enligt 11 kap. 13 § miljöbalken och dispens från länsstyrelsen om sådan åtgärd planeras.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Planprogram

Planprogram för Zakrisdal-Ulleberg inkluderar planområdet och godkändes i SBN i mars 2023. I programmet är området utpekad för boende/vård och park.

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningens lantmäteriavdelning 2025-09-24.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan

Antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2024.

FÖP

En fördjupad översiktsplan för Västkust antogs i mars 2007 och är fortfarande aktuell.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11a § PBL

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts och har i och med detaljplanens samråd samråtts med Länsstyrelsen i Värmland enligt miljöbalkens 6 kap. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning.

Planen kan innebära viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken *Konsekvenser*, i denna planbeskrivning. De miljökonsekvenser planen kan innebära bedöms dock som små och hanterbara inom ramen för planprocessen.

Utredningar

Nedan följer en sammanfattning av de utredningar som varit underlag för detaljplanen.

Geoteknik

Ett geotekniskt PM har tagits fram för den aktuella detaljplanen. Inga nya undersökningar har utförts inom området, men en äldre geoteknisk undersökning – Gräsdalen södra delen, översiktlig geoteknisk undersökning, Viak AB, 1981 – ger en god bild av de geotekniska förhållandena.

För detaljplanen för Centrum Ulleberg Zakrisdal, söder om planområdet, har också ett geotekniskt PM tagits fram. Utredningen visar att huvudvattenledningen som korsar planområdet inte får belastas med nya laster på ett område av minst 7 meter på varje sida för att undvika risk för sättningar.

Stabilitetsförhållanden

Totalstabiliteten på platsen är god. Topografin är relativt plan med en svag lutning mot sydöst. De översta jordlagren utgörs av fast torrskorpelera ovan morän. Jorddjupet till fast botten eller berg är litet, som mest cirka 2-3 meter. Berg i dagen finns på några ställen inom detaljplaneområdet.

Grundläggning byggnader

Byggnader kan grundläggas ytligt med platta på mark. Bergschakt kan krävas för byggnader och VA-ledningar.

Hästhållning, PM

Ett PM för hästverksamheten kring 4H-gården togs fram 2018 i samband med planering

av ny bebyggelse i Gräsdalen. En sammanvägd bedömning av för- och nackdelar visar att hästar i Gräsdalen kan samexistera med både befintliga och framtida planerade bostäder inom Ulleberg, Gruvlyckan och Gräsdalen. Detta beror främst på tillräckligt avstånd mellan stall och bostäder, sluten gödselhantering, placering av gödselstacken, vindförhållanden, få hästar och begränsad ridverksamhet samt att omgivningen består av mjukt material, kupe-rad terräng och träd som skapar avskärmning.

Till nackdel hör att stallet omges av hårdgjorda ytor, att närliggande industriområde kan upplevas som en främmande miljö, samt att senare etableringar, exempelvis Leos lekland, minskat hästarnas rörelseutrymme och lett till omdragning av ridstigar.

Bullerutredning

I juni 2025 togs en bullerutredning fram för detaljplaneområdet. Beräkningarna visar att trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad uppfylls, vilket innebär att inga särskilda bulleranpassningar behöver göras. Inom området finns även möjlighet att anlägga uteplatser i ljudskyddat läge.

Markmiljöutredning

I januari 2025 togs en miljöteknisk markundersökning fram för ett angränsande detaljplaneområde. Undersökningen visar att prover i anslutning till det aktuella planområdet generellt har låga föroreningshalter, men med enstaka metallhalter något över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i den ytliga jorden. Sammanfattningsvis bedöms föroreningar inte utgöra hinder för detaljplanens genomförande.

Barnkonsekvensanalys

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 frågor som rör trafiksäkerhet, trygghet och mötesplatser varit relevanta att belysa.

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

Annat

Grönstrukturplanen

Grönstrukturplanen beskriver planområdet och omgivningen därkring som ett låglänt öppet grönområde med hagar och odlingsytor som tillsammans med 4H-gården bidrar med en lantlig karaktär vilken bör tas tillvara vid en utveckling av stadsdelen. Ridvägar finns i området och skogen i ytterkanterna fungerar dels som skyddsområde mot större vägar, men även till rekreation. De stora öppna markerna och storskaligheten med industriområdet, många vägar och järnvägen skapar stora barriärer och avstånd i området och också delvis otrygga miljöer. Framtida gröna kopplingar bör sträva mot att binda samman de norra delarna bättre ner mot Väneren, via gröna stråk. Att bättra binda samman området, med gröna kopplingar, mot Romstad, Jakobsberg och Mariebergsskogen bör också eftersträvas.

Karaktärer som saknas här, som i övrigt finns med bra spridning över staden, är gröna mötesplatser och även till viss del lekfulla. Det finns inga större parker som innehåller

grön mötesplats. Det lekfulla återfinns enbart inom skogsområdena då det finns få anlagda lekplatser.

Planområdet bedöms uppfylla målsättningarna när det gäller närhet till grönområden

Naturvårds- och friluftspl

Det i norr angränsande lövskogsområdet är i Naturvårds- och friluftsplnen (Del 3 - Värdefulla naturområden) utpekat som ett värdefullt naturområde med högt naturvärde, klass 3.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Planprogram

I planprogrammet är området utpekat som nytt boende/vård samt park.

Översiktsplan

I översiktsplanen är detaljplaneområdet utpekat som mångfunktionell bebyggelse. Planförslaget bedöms vara i linje med gällande översiktsplan.

FÖP

I FÖP Väst kust är detaljplaneområdet utpekat som förtätningsområde.

Riksintressen

Totalförsv

Försvarmaktens lågflygningsområden berör hela Karlstads kommuns yta. Området sträcker sig från Vänern över Värmland till Älvdalen. Det största hotet mot riksintresset är höga objekt oavsett om det är master, hus, anläggningar, kraftledningar eller vindkraftverk. Samtliga ärenden som rör höga objekt som är högre än 20 meter utanför tätortsbebyggelse eller 45 meter inom tätortsbebyggelse ska remitteras till Försvarmakten.

Rörligt friluftsliv MB 4 kap

Vissa större sammanhängande områden i landet är i sin helhet av riksintresse. Ett sådant område är Vänern med öar och stränder. Enligt miljöbalken ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtande av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

- Enligt kommunens tolkning av 4 kap. 2 § MB är det främsta syftet att värna områden som, tack vare dess vänernära läge och sina samlade natur- och kulturvärden (knutna till vänerläget), är av särskilt värde för turism och friluftsliv för den breda allmänheten
- Karlstads kommuns uppfattning är att riksintressets avgränsning ska utgöras av E18:s sträckning. Länsstyrelsen har godtagit kommunen hållning avseende avgränsningen. Kommunen kommer därför framgent att utgå från den nya avgränsningen.

- Stora delar av området har i sin helhet ett tillfredställande skydd som naturreservat.
- Karlstads kommun vill tillsammans med övriga intressenter förbättra tillgängligheten till skärgårdsområdena för friluftslivets och turismens intressen, men utveckling av naturturism inom skärgårdsområdena bör ske med hänsyn till naturvärdena.

Planområdet ligger också i närheten av riksintresse för naturvård (3 kap. 6§ MB)- Klarälvens nedre lopp och riksintresse för yrkesfiske (3 kap. 5§ MB) - Vänern.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Gällande ianspråktagandet av jordbruksmark anges följande i Miljöbalken 3 kap 4 § ”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”

I översiktsplanen är området utpekad som mångfunktionell bebyggelse. 2007 togs det också fram en fördjupad översiktsplan, som fortfarande är aktuell, där området anges som förtättningsområde. I och med att området tydligt pekas ut för bebyggelse i både översiktsplanen och den fördjupande översiktsplanen bedöms frågan om möjliga alternativa lokaliseringar utredd. Den planerade typen av boende, LSS-boende, bedöms vara av väsentligt samhällsintresse.

Vad gäller frågan om marken är brukningsvärd är faktorer som sänker värdet närheten till bebyggelse vilket innebär restriktioner i brukandet (pga störningar i form av dammning, lukt etc.) Skiftet är också relativt litet, cirka 4,5 ha och ligger norr om ett något större skifte, men som delas av genom Ullebergsleden. I övrigt ligger jordbruksmarken inte sammanhängande med andra skiften vilket minskar rationaliteten och brukningsvärdet på marken. Av de 4,5 ha är det endast 0,1 ha som planläggs för byggrätt för bostadsändamål/vård och permanent omvandlas. Utöver detta kommer jordbruksmarken huvudsakligen att planläggas som park, som vid behov åter kan tas i bruk som jordbruksmark.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten i området bedöms som mycket god. Partikelnivåerna för NO₂ ligger enligt SMHI:s modelleringstjänst på 3 µg/m³ (årsmedelvärde) inom planområdet och för PM₁₀ på 8,5 µg/m³ (årsmedelvärde). Gränsvärdesnormen för både NO₂ och PM₁₀ ligger på 40 µg/m³ (årsmedelvärde). Miljömålen ligger på 20 µg/m³ (årsmedelvärde) för NO₂ och på 15 µg/m³ (årsmedelvärde) för PM₁₀.

Vatten

Recipienten för dagvattnet inom planområdet är Klarälven, Västra älvgrenen och Skoghallsådran. I VISS (augusti 2025) anges att klassningen för ekologisk status är måttlig och den uppnår inte god kemisk status. Kvalitetskrav är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Miljö

Vatten

Planområdet ligger delvis inom skyddszon (sekundärzon och tertiärzon) för Kattfjordens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Ullebergsleden ligger cirka 100 meter sydväst om planområdet. En mätning 2021 visade att vägen hade 8 200 trafikrörelser per dygn. Fram till 2040 beräknas trafiken öka till cirka 11 500–15 000 rörelser per dygn, beroende på omfattningen av ny bebyggelse i området. Trafiken på Ullebergsvägen bedöms däremot förbli låg, även efter viss ökning till följd av ny bebyggelse. En bit öster om planområdet ligger Skoghallsbanan, där godståg trafikerar sträckan mellan Karlstad och Skoghall. Järnvägen har idag låg trafik, med sex godståg per dygn, men en ökning av trafiken planeras på sikt. Bullerutredningen visar att trafikbullernivåerna i området är låga, även för framtida trafikökning, prognosår 2045.

Förorenad mark

Området där en ny byggnad ska anläggas utgörs av ängsytor. Någon verksamhet som kan ge upphov till markföroreningar bedöms inte ha bedrivits inom aktuellt område. Markundersökningar av jord har genomförts i närområdet och visar att punkterna i anslutning till planområdet uppvisar låga föroreningshalter med enstaka halter av metaller som är strax över det generella riktvärdet för KM i den ytliga jorden. Marken består generellt av mull och torrskorpelera.

Farligt gods

Ullebergsleden är transportled för farligt gods. Även Skoghallsbanan är transportled för farligt gods, även om inget farligt gods transporteras där idag. Målpunkter för farligt gods som passerar området är Skoghalls bruk och bensinstationer på Hammarö. Av miljörapport för Skoghalls bruk kan man inte utläsa vilka typer av kemikalier som transporteras dit, men bland annat nämns att ammoniak bytts ut mot vattenlöst ammoniak med låg koncentration vilket minskar riskerna vid transporter avsevärt. Blekning av pappersmassa med klor har upphört. Tidigare riskanalyser kring Ullebergsleden/ Skoghallsvägen har utgått från antagande av transportmängder utifrån nationell statistik. Av den kunskap man kan hitta i öppna källor borde mängderna av farligt god vara begränsade och främst utgöras av farligt gods klass 3.

Befintlig bebyggelse ligger som närmst 100 meter från Ullebergsleden och 360 meter från Skoghallsbanan. Tillkommande byggrätt läggs som närmst 175 meter från Ullebergsleden och 330 meter från Skoghallsbanan.

Radon

Radonmätningar har gjorts i området. Marken klassas enligt mätningarna som lågradonmark.

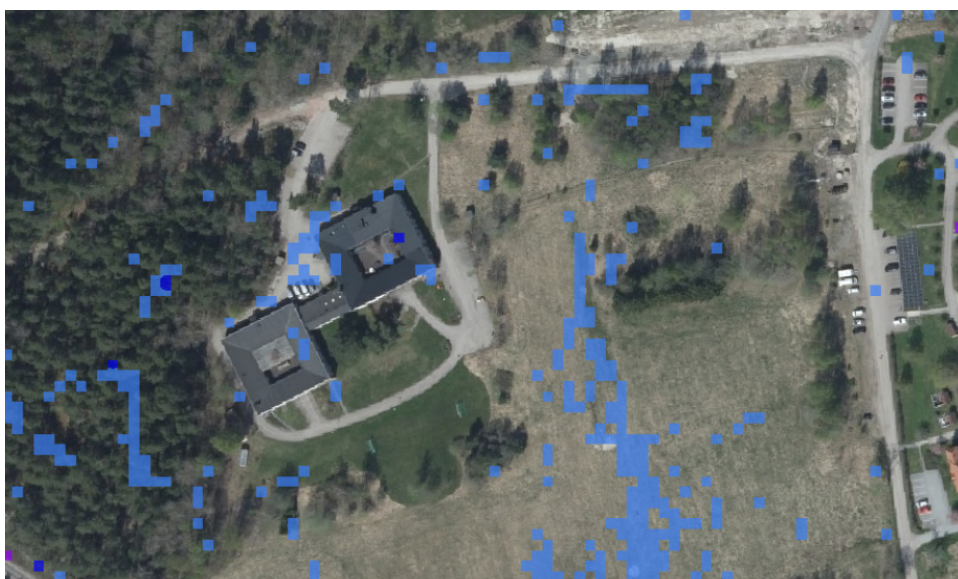
Risk för översvämning

Översvämning Vänern/Klarälven

Planområdet ligger inte inom område som beräknas översvämmas vid höga vattenstånd i Vänern eller i Klarälven. Marknivåerna ligger mellan +52,5 till +59,0 meter över nollplanet (RH2000).

Skyfall

Vid ett 100-årsregn kan vatten stå kvar i mindre delar av planområdet med ett ungefärligt djup på 0,1–0,3 meter. De berörda områdena ligger på avstånd utanför den planerade byggrätten. Vid nybyggnation ska området höjdsättas och utformas så att vatten inte rinner in i eller samlas vid byggnaderna. Mindre ytor vid befintliga byggnader kan beröras, men dessa bedöms inte påverka byggnaderna.



Kartbild över ansamling av skyfallsvatten vid ett 100-årsregn.

Lukt och allergener

Bebyggelsen, befintlig och tillkommande, kan påverkas av lukt och allergener från hästbagar som ligger på andra sidan vägen, cirka 40 meter från befintlig bebyggelse och 15 meter från tillkommande byggrätt. Angränsande tillfartsväg används som ridväg för närliggande 4H-gård.

En släppbrunn finns vid befintlig avloppsledning, strax öster om planerad ny byggnad. Luktstörning kan förekomma vid brunnen varför denna föreslås flyttas till en ny placering minst 50 meter bort från planerad byggrätt alternativt förses med en teknisk lösning som förhindrar spridning av lukt.

Brand

Räddningstjänsten kan ställa upp fordon inom fastigheten eller på gatan.

Geotekniska förhållanden

Marken i området utgörs av fast torrskorpelera ovan ett skikt av morän. Jorddjupet är

litet, cirka 2-3 meter till berg. Berg i dagen förekommer inom detaljplaneområdet. Inga grundvattenrör har installerats inom området men mätning i provtagningshål visar på en fri vattenyta som är relativt hög, från strax under markytan ner till cirka 1,5 meter under markytan. I grundvattenrör strax söder om Ullebergsleden är grundvattentrycket i den underliggande moränen i nivå med markytan.

Kulturmiljö

Bebyggelse

Den befintliga tegelbyggnaden är markerad som blå i kommunens Kulturmiljöprogram, vilket betyder att den är en byggnad av visst kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger också nära Ullebergs institutionsbebyggelse som är utpekade som röda, alltså särskilt värdefulla, i programmet.

Fysisk miljö

Området består till största del av stora öppna marker där Ullebergsleden delar av området i två delar. Norr om Ullebergsleden, kring planområdet, består de öppna markerna dels av hästhagar, mot 4H gården, och dels av jordbruksmark som används till slätter. Den öppna marken ligger lågt med omgivande skogsbeklädda höjder. En skålförmning i terrängen bidrar till rumskänslan. Här finns en upplevelse av rymd och att vara långt från staden. De öppna markerna binder samman 4H-gården, odlingslotterna i norr, den äldre villabebyggelsen kring "Villa Gräsdalen" samt kulturmiljön vid Ulleberg genom långa siktlinjer. Mellan de tydligt åtskilda bebyggelsegrupperna (Gräsdalen, Gruvlyckan och Ulleberg) finns spår av områdets tidigare lantliga karaktär.

Planområdet består dels av befintlig byggnad med omgivande gräsbevuxen mark, träd och buskar samt tillfartsväg och gångstigar, men också av en obebyggd del, där en ny byggnad planeras. Denna del består av kultiverad gräsmark med en del uppvuxna träd och buskage.

Inom området finns en befintlig byggnad i ett plan med tegelfasad och platt tak. Byggnaden används idag för kommunal vårdverksamhet och byggdes under 1960-talet som en särskola.

Sociala

Rekreationsvärden

Ridvägar utgår från 4H-gården i Gräsdalen och går i en slinga runt området. För planområdets del utgör Ullebergsvägen en ridväg. Ridvägen fungerar också som bil-, gång- och cykelväg. Det finns även mindre ridstigar intill planområdet som nyttjas. Stigarna leder främst in i skogen och används även av allmänheten för rekreation och friluftsliv.

Teknisk försörjning

Inom området finns el-, fjärrvärme- och spillvattenledningar, samt en huvudvattenledning i nord-sydlig riktning. Huvudvattenledningen kan skadas vid vibrationer eller tryck, varför tung belastning och liknande bör undvikas i dess närhet. Eventuella effekter av planerade åtgärder nära ledningen kan behöva utredas närmare.

Service

Skola och förskola

Det finns tre kommunala förskolor och en privat inom 1 kilometer från planområdet. Närmsta grundskola är Engelska skolan (årskurs 4-9), och Västerstrandsskolan (årskurs F-6). Närmsta gymnasieskola är Globala gymnasiet drygt 2 kilometer bort.

Sjukvård

Närmsta vårdcentral ligger i Våxnäs centrum på cirka 2 kilometers avstånd.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer från Karlstad centrum. Viss service finns inom Gräsdalens verksamhetsområde samt Gruvlyckans centrum. Bergviks handelsplatsområde med service som mataffär, möbelaffär, apotek ligger 2 kilometer från planområdet. Söder om Ullebergsleden planeras för mataffär och eventuellt annan mindre lokal service.

Trafik

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Ullebergsleden cirka 500 meter från planområdet, samt vid Zakrisdalsvägen även den på cirka 500 meter från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik på Ullebergsvägen. En ny gång- och cykelled planeras på norra sidan om Ullebergsleden. Idag finns möjlighet att parkera cykel invid befintlig byggnad.

Gatunät och biltrafik

Planområdet nås från Ullebergsvägen, som är en mindre väg, och leds från avtagsvägen från den större Ullebergsleden. Vägen är 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 7 500 fordon/åmd (2024). Trafiken här kommer med största sannolikhet att öka de kommande åren eftersom kommunen har flera större bostads- och infrastrukturprojekt på gång i närheten, såsom Katrineberg och Kartbergsbron.

Bilparkering finns idag vid befintlig byggnad och består av 18 parkeringsplatser på framsidan och ytterligare 14 platser på baksidan.

Natur

Naturvärden

Skogsstyrelsen genomförde under 2013 en naturinventering av skogsområden inom Gräsdalen, Gruvlyckan och Zakrisdal. Naturvärdesbedömningarna är gjorda på en fyrgradig skala (mycket högt, högt, måttligt, lågt). I anslutning till planområdet har 130-160 år gammal tallskog med måttliga värden och en aspdominerad kantskog med höga naturvärden inventerats.



Flera olika rödlistade arter har hittats i närheten av planområdet. Angränsade skogsområde, D hyser måttliga naturvärden, skogsområde E hyser höga naturvärden.

D Tallskog Gräsdalen 1

Tallskog på frisk mark, 130–160 år gammal, med sparsamt inslag av gran och några lövträd (björk, asp, ek). Litet inslag av död ved. Området har måttliga naturvärden.

E Lövskog Gräsdalen 2

Lövskog dominerad av asp, 50–80 år gammal, med många grova träd och bohål. Även björk, säl, rönn samt i norra delen poppel, lönn och ask förekommer. Området är rikt på död ved och har höga naturvärden. Delar har avverkats i samband med byggnation av Leos lekland, och invasiva arter (blomsterlupin, kanadensiskt gullris) växer på de avverkade ytorna. Kvar finns en 10 meter bred bård av asp, säl och björk intill gång- och cykelvägen mot 4H-gården. Området har höga naturvärden.

Spridningssamband

Ett tydligt grönt stråk och spridningssamband finns från Gruvlyckeberget i öster, tvärs över de öppna hagmarkerna vid 4H-gården mot skogsmarken i väster och vidare söderut. Arter som sprids här är både barrskoglevande arter som barrskogsmesar och reliktböck och lövträdslevande arter som entita. I den fördjupade översiktsplanen för Västskust är det här stråket utpekade att bevaras och förstärkas och ska sträcka sig ända ner till Göteborgsudden och Vänern. Ullebergsleden är dock en stark barriär i gröonstråket. Hela planområdet är ett potentiellt födosöksområde för vildbin.

Invasiva arter

Inom planområdet förekommer invasiva arter. Invasiva främmande är arter som med människans hjälp flyttats från sin ursprungliga miljö och i sin nya omgivning börjar sprida sig snabbt och orsakar allvarlig skada för ekosystem, infrastruktur eller människors hälsa vilket medför stora kostnader för samhälle och enskilda. För området gjordes inventering under september 2022 vilken är sammanställd på kartan nedan. Vid genomförandeskedet innebär arterna krav på särskilt hantering av exempelvis massor.



1. Vresros, 2. Kanadensiskt gullris

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget kommer innebära behov av fastighetsreglering.

Natur

Kumulativa effekter

Exploatering innebär generellt en risk för störning av ekosystem på platsen och i det omkringliggande landskapet. När livsmiljöer tas i anspråk i samband med exploatering kan påverkan på vilda växter och djur på lokal nivå vara liten eller stor. Exploatering kan också ge kumulativ påverkan om flera projekt tillsammans reducerar livsmiljöer i landskapet till låga nivåer.

För att bedöma detaljplanens påverkan har vi utgått från tidigare artskyddsutredningar inom omkringliggande exploateringsprojekt (Katrineberg, Zakrisdal och Eriksberg), artfynd rapporterade i Artportalen, samt spridningsanalyser för barrskogsmesar, reliktböck, entita och vildbin. Även en bedömning av vilka naturmiljöer som tas i anspråk har inkluderats.

Naturmiljöerna inom 2 km runt aktuell detaljplan som kan förväntas påverkas av exploatering i Katrineberg, Zakrisdal och Eriksberg domineras av barrskog och barrblandskog. De kumulativa effekterna för habitatförlust och arter kopplade till dessa skogstyper bedöms därför som begränsade, även om vissa arter kan nyttja olika typer av skog som habitat. Inom och intill planområdet har flera rödlistade arter påträffats, bland annat nordfladdermus, spillkråka, mindre hackspett, entita och ärtsångare.

För Katrineberg, den största detaljplanen i närområdet, har en artskyddsutredning genomförts av Greensway AB med anpassade skydds- och kompensationsåtgärder som säkerställer att den ekologiska funktionen hos befintliga livsmiljöer upprätthålls, bland annat för spillkråka. För arter som entita, mindre hackspett och ärtsångare bedömdes de planerade områdena inom 2 km runt Katrineberg inte påverka deras bevarandestatus negativt.

En omfattande fladdermusutredning genomfördes 2021 för Karlstads västkust, inklusive alla detaljplaner längs kusten samt detaljplanen för norra Dingelsundet och planprogrammet för Zakrisdal-Ulleberg. Utredningen visar att merparten av den miljö som planeras för bebyggelse utgörs av öppen jordbruksmark, vilket innebär begränsad risk för att värdefulla livsmiljöer för fladdermöss tas i anspråk. Planeringen av naturområden i detaljplanen för vårdboendet bedöms positivt för bevarandet av områdets potentiella värden för fladdermöss. Ianspråktagandet av marken kan dessutom på sikt öka områdets värde för pollinatörer, fladdermöss, fåglar och kärlväxter genom skapandet av ängar, blommande buskar, träd och rabatter.

De kumulativa effekterna bedöms ha begränsad påverkan på habitatförlust på landskapsnivå för de arter som nyttjar planområdet.

Naturresevat

För närvarande pågår naturresevatbildning av närliggande Gruvlyckeberget.

Invasiva arter

Då det finns kännedom om invasiva arter inom eller i anslutning till planområdet ska dessa inventeras på nytt innan byggskedet startar för att omhändertagandet av massor ska ske på ett så arbetsamt och kostnadsmässigt effektivt sätt som möjligt. Massor ska hanteras enligt EU-förordningen nr (2014/1143) och kommunens riktlinjer för att förhindra att invasiva arter sprids.

Landskapsbild

Den nya byggnaden hålls låg och placeras i anslutning till befintlig byggnad och resterande mark hålls öppen för att påverka landskapsbilden i så liten utsträckning som möjligt.

Miljö

Miljöbedömning

Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanens påverkan på miljön är mycket begränsad och att eventuell påverkan från farligt gods, allergener, lukt och markföroreningar är möjliga att åtgärda. Även eventuell påverkan på ledningar och vattenskyddsområde går att åtgärda eller begränsa. Negativ påverkan på landskapsbild och jordbruksmark bedöms som mycket liten. De miljökonsekvenser planen kan innebära bedöms som små och hanterbara inom ramen för planprocessen.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön har redovisats i planbeskrivningen samt sammanfattats ovan. En MKB därför inte behöver upprättas för detaljplanen för del av Gräsdalen 1:2 m fl. Hänsyn till *markföroreningar, kulturmiljö, landskapsbild, farligt gods, störningar från hästverksamhet, ianspråktagande av jordbruksmark och påverkan på befintlig huvudvattenledning* kommer att beaktas i planläggningen.

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

Med stöd i miljöbedömningen beslutade stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 6 november 2024 att detaljplan inte bedöms medför betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Inom planområdets närhet saknas dagvattensystem. För att leda bort vattnet på ett kontrollerat sätt krävs en dikesanvisning över åkermarken till det befintliga diket i söder.

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 dagvattenplanen. Kommunens åtgärdsnivå ska följas. I Karlstad kommun ställs krav på rening av dagvatten vid nybyggnation. Kraven anges som olika reningskategorier utifrån markanvändning.

Markmiljö

Mot bakgrund av den tidigare markanvändningen (äng) och provtagningar i närområdet bedöms marken vara lämplig för planerad byggnation. Påträffas föroreningar i byggskedet ska det anmälas till tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen.

Åtgärds mål

Planen förutsätter att följande övergripande åtgärds mål ska gälla för planområdet.

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 vid behov 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.

Åtgärdsplan och masshantering

De ytliga massorna vid planerad byggplats är av dålig teknisk kvalitet och kommer att tas bort och inte återanvändas på platsen. För att erhålla en plan yta kommer utfyllnad att ske med tekniskt lämpliga och rena massor varefter byggnad uppförs och kringliggande ytor anläggs. Kompletterande provtagning kan komma att ske för att klassa de massor som grävs bort. Anmälan om avhjälpandeåtgärder av förorenat område lämnas vid behov in till tillsynsmyndigheten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten i området är idag god. Föreslagen exploatering bedöms inte påverka luftkvaliteten.

Vatten

Tillkommande markanvändning bedöms inte påverka MKN vatten negativt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka befintliga bullernivåer. Bostäderna i både befintlig och tillkommande bebyggelse bedöms klara riktvärden för trafikbuller vid fasad utan att några särskilda anpassningar behöver göras. Inom planområdet finns möjlighet att anlägga uteplatser i ljudskyddat läge.

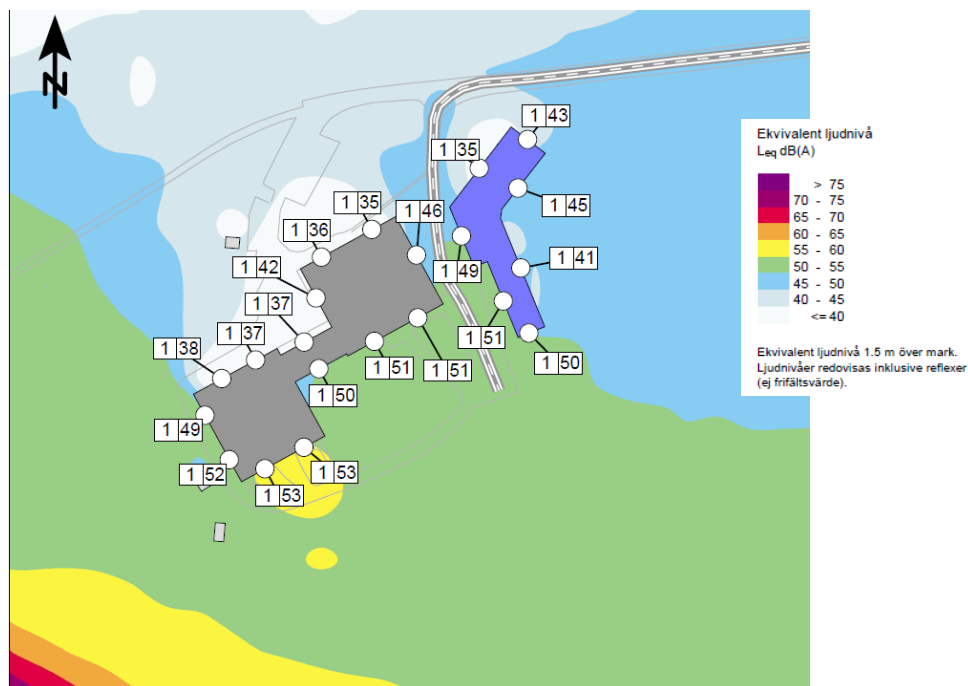


Illustration från bullerutredningen: ekvivalent ljudnivå inom planområdet.

Lukt och allergener

Enligt Boverkets rekommendationer bör planeringen sträva efter samexistens mellan djurhållning och bostäder, med en helhetsbedömning av platsens förutsättningar. Hästverksamhet kan ge upphov till lukt från hästar, gödsel och foder, spridning av allergener samt ljud och flugor.

Stallet ligger 400 meter från planområdet, och gödselhantering sker i en sluten tank på stalllets norra sida, vilket innebär att stallet fungerar som barriär mot planområdet. Växtlighet nordväst om planområdet ger ytterligare skydd. Flugor rör sig normalt inom 100 meter från gödselkällan, och störningsrisken från både flugor och lukt bedöms som mycket liten.

Den största risken är spridning av hästallergener från hagarna norr om Ullebergsvägen. Allergenhalten minskar snabbt med avstånd. Verksamheten omfattar cirka 15 hästar och den dominerande vindriktningen är från sydväst, vilket innebär spridning av allergener framförallt norrut, bort från planerad bebyggelse. Träd och buskar mellan hagarna och planområdet begränsar ytterligare spridningen.

För att minimera påverkan ska luftintag placeras bort från hästhagar och ridväg (m2), och uteplatser samt öppningsbara fönster ska inte ligga inom 10 meter från ridväg eller 25

meter från hästagar (m1 och m3). Befintlig släppbrunn föreslås flyttas minst 50 meter från planerad byggnad eller förses med teknisk lösning för att undvika lukt.

Farligt gods

Av den kunskap man kan hitta i öppna källor borde mängderna av farligt gods svara begränsade och främst utgöras av farligt gods klass 3 (brandfarliga vätskor). Konsekvenser för olycka med t ex bensin bedöms inte ha en omgivningspåverkan som påverkar planerad bebyggelse som ligger mellan 100 till 200 meter från Ullebergsleden.

Ullebergsleden ligger i bergskärning intill befintlig bebyggelse och längs vägen finns också en träridå, vilket minskar konsekvenserna vid en eventuell olycka med farligt gods. Den planerade byggnaden placeras cirka 175 meter från Ullebergsleden, vilket med hänsyn till typen av transporterade farliga ämnen bedöms vara tillräckligt avstånd för att en särskild riskbedömning inte är relevant. Skoghallsbanan ligger cirka 330 meter från planområdet, och planförslaget bedöms inte påverka dess lämplighet för transporter av farligt gods.

Översvämning

Den planerade ökning av hårdgjorda ytor bedöms ha mycket liten påverkan på översvämningens risken vid skyfall. Vid kraftiga regn kan vattenansamlingar öka något, men de förväntas bli stående främst på park- eller jordbruksmark. Om den pågående detaljplanen söder om detta planområde vinner laga kraft, kommer vatten istället att samlas inom ett planerat lek- och idrottsområde.

Kulturmiljö

Detaljplanen innebär att den befintliga byggnaden inom planområdet förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Den nya byggnaden placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och resterande del av området planläggs som PARK för att bevara det öppna landskapet.

Sociala förhållanden

Detaljplanen bedöms inte påverka rekreativa värden i omkringliggande naturområde. Inte heller ridvägar eller hästhållningen i övrigt bedöms påverkas, vilket är positivt även ur ett barnperspektiv, då hästverksamheten till stor del är riktad till barn och unga. Utöver detta har detaljplanen mycket små konsekvenser för barn.

Detaljplanen innebär möjlighet för ett anpassat boende utformat för personer med särskilda behov i en stadsnära men relativt avskild miljö.

Riksintresse

Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Detaljplanen innebär att 0,8 ha jordbruksmark planläggs för vård (D), bostäder (B) och park (PARK). Av detta kan 0,7 ha återställas till jordbruksmark, medan 0,1 ha tas i anspråk permanent för byggnation. Planerat LSS-boende bedöms vara av väsentligt samhällsintresse

och alternativa lokaliseringar har utretts via översiktsplanen.

Trafik

Planen förväntas generera mycket liten trafikökning. Den befintliga vägen föreslås planläggas som GATA

Klimatpåverkan

Karlstad ska vara klimatneutralt år 2030. För att uppnå detta behöver planeringen präglas av hållbara lösningar. Det handlar om att använda gemensamma resurser medvetet, långsiktigt och rättvist och minska klimatpåverkan i planerings-, genomförande- och driftsskedet.

Hållbart resande

Genom att välja kollektivtrafik, cykla, gå eller använda fossilfria transportmedel minskar vi vårt koldioxidavtryck. Det är därför viktigt att underlätta för människor att välja dessa transportalternativ.

Planområdet har tillgång till kollektivtrafik med hållplats vid Ullebergsleden cirka 500 meter bort, samt vid Zakrisdalsvägen även den ungefär 500 meter från planområdet. För att främja användningen av cykel är det viktigt att cykelparkering finns lättillgänglig i anslutning till byggnaden. Även laddinfrastruktur för elbil behöver byggas ut för att säkerställa tillgång och användbarhet.

Byggnadsmaterial och resursanvändning

För att minska klimatavtrycket ska det vara en låg klimatpåverkan för byggnationer och infrastruktur ur ett livscykelperspektiv. Den nya byggnaden kommer att ha en stomme av trä. Genom teknik- och fastighetsförvaltningens byggriktlinjer ställs dessutom krav på användning av klimatreducerad betong och armering med lågt klimatavtryck. Under projekteringen kommer det att göras en tidig klimatkalkyl för klimatpåverkan från byggskedet. Detta görs för att ytterligare kunna minska klimatpåverkan. Kalkylen kommer ge underlag för att sedan ställa klimatkrav på maximalt koldioxidutsläpp i upphandlingen. Möjligheterna till återbruk under projekteringen kommer också att undersökas, till exempel genom att utreda om återbrukade fasta glaspartier kan användas i byggnationen. Solceller kommer att placeras på byggnadens tak.

Byggnaden kommer även att certifieras med Miljöbyggnad nivå Silver, i enlighet med kommunens byggriktlinjer, vilket även ställer krav på låg energianvändning i byggnadens drift, att klimatrisker på tomten utreds och rätt sortering av byggavfall med mera.

Flexibel användning av byggnader

Flexibilitet i användningen av byggnader är en strategi som främjar hållbarhet eftersom den gör det möjligt att möta nuvarande och framtida behov utan onödigt resursslöseri eller kostsamma omställningar. Där det är möjlig bör byggnader därför utformas för en flexibel användning.

Markarbeten

Planområdet har goda förutsättningar för att minimera klimatpåverkan från markarbeten,

då ingen större sprängning eller pålning krävs.

Förtätning

Genom förtätning av staden integreras nya byggnader och verksamheter med redan existerande strukturer. Genom att placera bostäder, arbetsplatser och service nära varandra minskar behovet av bilresor och kollektivtrafik. Detta bidrar till en mer hållbar stad, där både miljöpåverkan och trafikbelastning reduceras samtidigt som tillgången till lokal service ökar för invånarna.

Planområdet ligger i en del av staden som redan har utbyggd infrastruktur med gator och ledningsnät, vilket innebär att ytterligare utbyggnad inte behövs, men i övrigt är området inte särskilt tätt bebyggt. Placeringen av byggnaden i ett mer avskilt läge motiveras av den aktuella målgruppens förutsättningar och syftar till att tillgodose deras behov.

Gestaltad livsmiljö

Väl genomtänkt arkitektur, högkvalitativ gestaltning och material som åldras väl skapas stadsstrukturer som både är långlivade och flitigt använda. Dessa aspekter är betydelsefulla ur ett hållbarhetsperspektiv och bör genomsyra projektet.

Grönstruktur och värmereglering

Rikligt med grönska inom ett område främjar inte bara biodiversitet, utan stärker även stadens motståndskraft genom att bidra till effektiv dagvattenhantering och förebygga uppkomsten av värmeöar. Enligt Översiktsplan 2050 bör principen 3-30-300 eftersträvas: boende ska kunna se minst tre träd från sin bostad, nya områden ska ha cirka 30 % kron-täckning, och invånare ska ha tillgång till en park eller annat grönområde inom 300 meters gångavstånd. Planområdet ligger i ett öppet odlingslandskap med en del träd och buskar och närliggande delar har rik grönstruktur. Stadsdelsparken Gruvlyckeparken ligger cirka 600 meter bort.



Krontäckning, HUGSI 2023.



KARLSTADS KOMMUN

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