



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR GRUVLYCKAN 1:4 M FL

Karlstads kommun, Värmlands län



Antagen: SBN 23-06-21 §125

Laga kraft: 2023-07-24

1780K-P2023/07

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2017-80

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 samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd genomfördes mellan den 28 november - 28 december 2022.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och på Biblioteket. Granskning genomfördes mellan den 23 mars – 21 april 2023.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antogs den 21 juni 2023 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 24 juli 2023.

Handläggare:

Åsa Lundgren, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

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

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

Genomförande

16

Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor
Tekniska frågor

Konsekvenser av planförslaget

18

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 till Gruvlyckan 1:4 har tidigare begärt planbesked för att kunna bygga bostäder inom fastigheten. Under 2022 har kommunen genom vård- och omsorgsförvaltningen gått ut med en förfrågan om att bygga en gruppbostad i centrala Karlstad då det är en boendeform som det råder brist på. Ett förslag som utgick från den nu aktuella fastigheten vann upphandlingen och ett planarbete har påbörjats för att pröva möjligheten till en gruppbostad på platsen.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till omgivning och landskapsbild pröva möjligheten att bygga bostäder i form av en gruppbostad på del av Gruvlyckan 1:4. Syftet är också att bevara skog med höga natur- och rekreationsvärden som naturmark.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Utredningar

- Naturvärdesinventering tillhörande Gruvlyckan 1:4, Henric Ernstson konsult, 2022-09-06
- Utlåtande avseende påverkan på skogsödlor för detaljplan Gruvlyckan 1:4 m fl, WSP, 2023-02-09

Plandata

Planområdet består av fastigheten Gruvlyckan 1:4 som ägs privat. I planområdet ingår även del av Gräsdalen 1:1, del av Gräsdalen 1:2, Gruvlyckan 1:5 och del av Gruvlyckan 1:1 som alla ägs av kommunen.

Planområdet ligger vid Ulleberg, cirka 3,5 km från centrum. I omgivningarna norrut finns Gruvlyckans bostadsområde och Gräsdalens verksamhetsområde. Österut på berget ligger Gruvlyckeskogen. Hela planområdet omfattar cirka 12500 kvm och sluttar mot väster, från cirka +66 till cirka +57 möh (RH2000).



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. Det finns även ett riksintresse för lågflygningsområde som täcker hela kommunens yta, planförslaget bedöms inte heller påverka detta.

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.

Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden gav 2017-06-21 §30 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Gruvlyckan 1:4.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan har gjorts och samråd har skett med Länsstyrelsen 2022-09-28, 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 som förslaget bedöms påverka.

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). Inga kända markföroreningar finns inom eller i planområdets direkta närhet.

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 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

Planområdet består idag huvudsakligen av skogsmark. En gård ”Oskarslund” låg i norra delen av planområdet fram till slutet av 1960-talet men platsen är idag helt igenvuxen och används inte. Grusvägen i södra delen av planområdet används som gång-, cykel och ridstig, övrig mark inom planområdet består av natur- och hagmark.

Planförslag

Planområdet får markanvändningen allmän plats Natur och Gata, samt kvartersmark på västra delen av Gruvlyckan 1:4 som får markanvändningen B₁ - Bostäder (gruppboende).

Kulturhistoriska värden

Det finns inga kända fornlämningar i området. Planområdet omfattas inte heller av kommunens kulturmiljöprogram.

Enligt äldre kartmaterial har gården Oskarslund legat i norra delen av planområdet med huvudbyggnad inom nuvarande fastigheten Gräsdalen 1:1, och uthus runt om och på hagmarken på andra sidan vägen. På gården bedrevs jordbruk, men även slakteri och chark. Spår av den tidigare bebyggelsen finns i form av till exempel en äldre trappa, men i huvudsak har platsen vuxit igen med lövskog. Fastigheterna Gräsdalen 1:1 och Gruvlyckan 1:5 där gården huvudsakligen legat och där den äldre trappan finns får markanvändningen NATUR.

Söder om planområdet ligger gamla vårdhemmet Ulleberg. Husen inom Ulleberg är rödmarkerade (utpekade som särskilt värdefulla) i kommunens kulturmiljöprogram.



Spår av den äldre gårdsbebyggelsen inom Gräsdalen 1:1 och Gruvlyckan 1:5

Bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt idag. Platsen där gården ”Oskarslund” låg har vuxit igen med skog men mindre spår finns som till exempel en gammal trappa och trädgårdsväxter. Direkt söder om planområdet har en detaljplan för flerbostadshus nyligen vunnit laga kraft (Gräsdalen 1:8). Söder om planområdet ligger också det före detta vårdhemmet Ulleberg som efter renoveringar har inretts till bostäder.

Planförslag

Inom västra delen av fastigheten Gruvlyckan 1:4 föreslås en byggrätt för ett gruppboende. Byggnaden ska vara i en våning (**f₁**) men suterrängvåning är även tillåten för att kunna utnyttja marklutningen och minska markarbeten och ska inte räknas med i våningsantalet. Största byggnadsarea, dvs byggnadens ”fotavtryck” på marken är 550 kvadratmeter (**e₁ 550**). **Högsta nockhöjd**, dvs takets högsta punkt får inte vara högre än berget bakom och ligger på +68 meter över angivet nollplan (RH2000). Byggnadens material och färgval ska anpassas naturmiljön och landskapsbilden (**f₂**).

En eventuell suterrängvåning behöver inte ha samma fasadmaterial som våningen över, de två planen kan skilja sig åt. Taket kommer att bli väl synligt från Gruvlyckeberget, förutom de vanligaste taktäckningarna fungerar gröna tak som till exempel gräs- eller sedum också bra i naturmiljön och det finns ingen begränsning mot att installera solceller. Förutom anpassning till platsen ska byggnaden som helhet förstås ha en god form-, färg- och materialverkan.

Huvudbyggnaden, dvs själva bostadsbyggnaden, ska vara placerad minst 4,5 meter från fastighetsgräns och eventuell komplementbyggnad som förråd och liknande minst 2 meter från fastighetsgräns (**p₁**).



Exempelbilder, terränganpassning med hus på plintar/pelare och förslag på färgsättningar som är anpassade naturmiljön

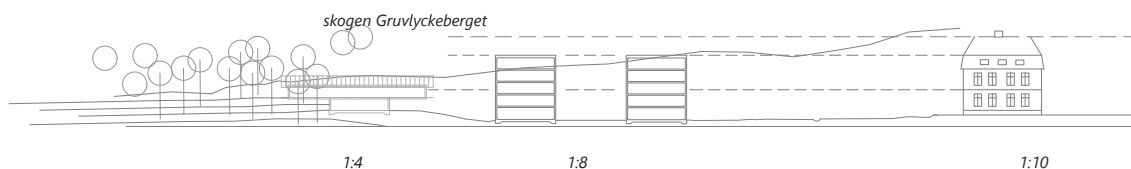
Markens utformning

Planområdet sluttar relativt brant mot väster, från cirka +66 till cirka +57 möh (RH2000). Topografin är en viktig del av landskapsbilden där bebyggelsen ligger på kanten av Gruvlyckeberget med skogen som fond bakom. Marknivåerna bör därför inte ändras mer än nödvändigt utan den nya byggnaden ska placeras och anpassas till befintlig topografi i största möjliga mån. Markarbeten som sprängning, schaktning och fyllning kommer sannolikt att behöva göras men bör ske i så liten grad som möjligt och endast i nära anslutning till planerad byggnad, för att ordna tillgänglighet för rörelsehindrade samt vid nedgrävning av ledningar och ev stenkista/dagvattenmagasin. Om höjdskillnader behöver tas upp så bör det ske med en eller flera låga terrasserings i marken, höga stödmurar bör undvikas. Byggnadens utformning ska anpassas terrängen (f).

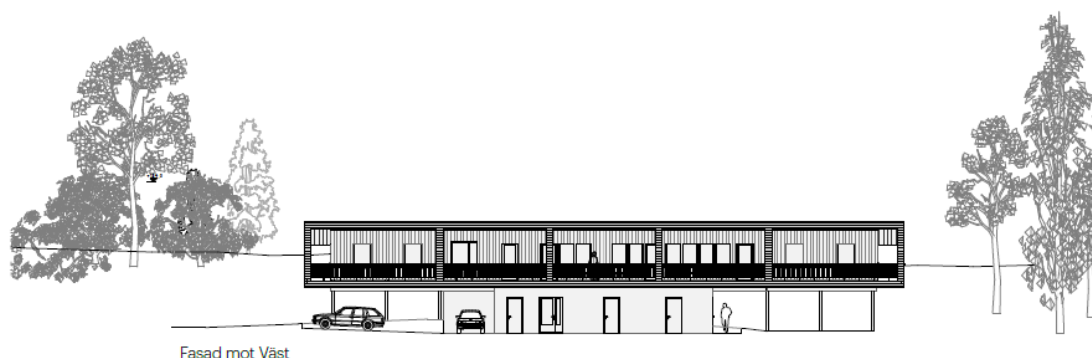


illustration, planområdet är markerat med svart linje

Förutom att spara terrängen är det också viktigt att inte hårdgöra för mycket mark. Det för att säkerställa att grönska kan bevaras, som är viktigt bland annat för naturvärden och upplevelsevärden, för koldioxidinlagring och för att minska dagvattenflödet.



Skiss som visar hur den nya bebyggelsen på Gruvlyckan 1:4 kommer att kunna ligga i förhållande till Gruvlyckeberget, Gräsdalen 1:8 och 1:10



fasadritning Gruvlyckan 1:4 (Sehlball)

Natur och rekreation

Skogen på Gruvlyckeberget är värdefull som bostadsnära rekreationsområde och som skolskog och det har även funnits tankar på att skapa ett kommunalt naturreservat här. Skogen som består av både lövskog och hållmarkstallskog har generellt sett höga sociala värden är också viktig som spridningskorridor och som en grön länk i en lite större sambandskedja. Enligt kommunens naturvårds- och friluftsplan klassas hela skogen och slänten inom Gräsdalen 1:1 som klass 3 - Högt naturvärde. För att säkra både de rekreations- och naturvärden som finns bevaras stora delar av planområdet som naturmark (NATUR).

En naturvärdesinventering har genomförts (Naturvärdesinventering tillhörande Gruvlyckan 1:4, Henric Ernstson konsult, 2022-09-06). Inventeringsområdets västra del ned mot en befintlig gång- och cykelväg är lövrik med inslag av grövre lövträd medan den övre östliga delen består av hållmarkstallskog med blåbärsris. Vid inventeringen noterades fyra värdeobjekt i form av äldre grövre tallar, två av dem växer enligt inventeringen inom kvartersmarken för gruppboendet. I övrigt noterades inte några naturvärdesobjekt eller naturvärdesarter vid inventeringen. Ingen del av området anses nå naturvärdesklass enligt standard för naturvärdesinventering.

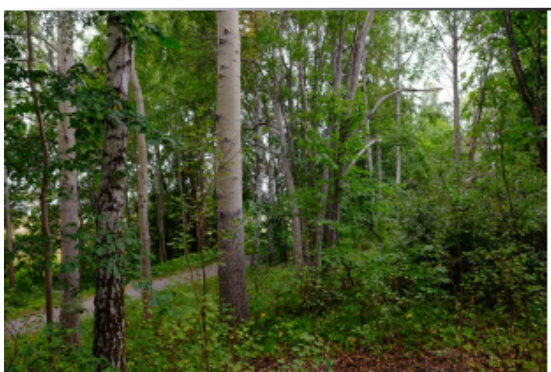
En planbestämmelse har införts som innebär att en grupp lövträd/aspar intill vägen ska sparas (**n₁**) för att på sikt ges möjlighet att kunna växa till äldre och grövre träd med ett lite högre värde.

Åtgärder på särskilt värdefulla träd ska anmälas för samråd enligt 12:6 MB.

En tidigare utredning om skogsödlor i området har kompletterats i samband med planarbetet (WSP, 2023-02-09). Skogsödlans bevarandestatus bedöms inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande, vare sig regionalt eller lokalt. Naturmarken inom planområdet har en bredd på cirka 75 meter, så att korridoren med opåverkad skogsmark fortsatt ska kunna fungera som länk i ett spridningssamband eller för födosök.



Samma bedömning har gjorts vad gäller fladdermöss. Skogsområdet (NATUR) och bryn-zonen mot den öppna hagmarken västerut kommer att fortsatt fungera som länk i ett större spridningssamband eller för födosök. Enligt naturinventeringen finns inga hålträd (som skulle kunna vara eventuella boplatser för fladdermöss) inom Gruvlyckan 1:4. Bevarandestatus bedöms inte riskera att påverkas negativt av planförslagets genomförande vare sig lokalt eller regionalt.



Lövträd i västra delen av Gruvlyckan 1:4



Två av tallarna som markerats som värdeelement



Lövträd inom område betecknat Natur

Ridvägar och stigar i området

Ridvägar utgår från hästverksamheten i Gräsdalen och går i en slinga runt Gräsdalen. För planområdets del utgör den grusade vägen direkt väster om kvartermarken en ridväg. Ridvägen fungerar också som gång- och cykelväg. Det finns även mindre ridstigar i och intill planområdet som nyttjas. Stigarna leder främst in i skogen och används även av allmänheten för rekreation och friluftsliv. En stig finns inom kvartermarken på Gruvlyckan 1:4 och den ska ersättas med en ny inom naturmarken norr om fastigheten då den är ett av få ställen i området där allmänheten obehindrat kan ta sig upp till skogen idag.

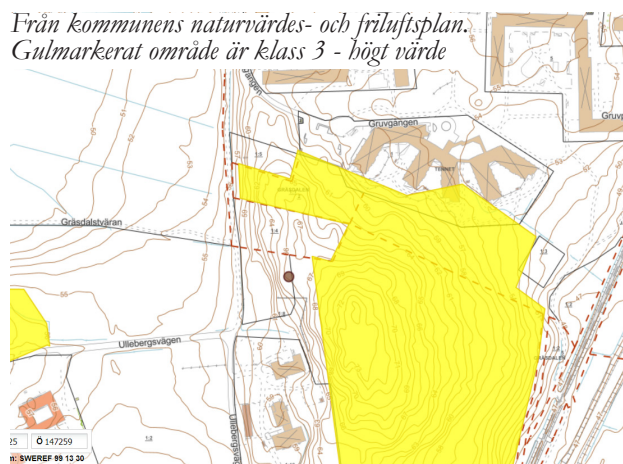
Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer från Karlstad centrum. Det är också nära till Bergviks köpcenter, cirka 2 kilometer. Gruvlyckans centrum finns på nära håll (fågelvägen cirka 300 meter) men det är en brant väg dit vilket kan vara en svårighet med tanke på tillgängligheten. Närmsta vårdcentral finns vid Våxnäs centrum på cirka 2 kilometers avstånd. Det planeras för en bro över älven i Ullebergsledens förlängning.



Tallskogen uppe på Gruvlyckeberget

Från kommunens naturvärdes- och friluftsplän. Gulmarkerat område är klass 3 - högt värde



Den befintliga stigen inom Gruvlyckan 1:4 upp till berget ska ersättas med en ny inom naturmarken norr om fastigheten. Grusvägen är betydelsefull för ridverksamheten i området och den befintliga gc-/ridstigen förbinds med en ny bit grusad stig norr om vändplanen.

ning till Jakobsberg, när den är genomförd kommer området också att ha nära till Centralsjukhuset, cirka 1,5 kilometer.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i omgivningarna kring planområdet, i Gräsdalens industriområde samt på Gruvlyckan vid Gruvgången. Men eftersom Gruvlyckan ligger brant uppför kommer inte tillgängligheten dit från gruppboendet vara den bästa. Det finns också hållplatser på längre avstånd, till exempel vid Bellevue, på andra sidan Ullebergsleden cirka 650 meter från planområdet och på Romstad, cirka 800 meter bort. Det planeras för snabbusstråk med hållplatsläge på andra sidan Ullebergsleden. Tillgängligheten över Ullebergsleden ses över i ett pågående planprogramsarbete för Zakrisdal-Ulleberg.

Gång- och cykeltrafik

En grusad gång- och cykelväg finns idag precis nedanför fastigheten, i nord-sydlig riktning mot Frögatan/Gruvlyckan och mot Ullebergsvägen. Västerut viker även Gräsdalstväran av, som också är ett grusad gång- och cykelstråk. Norr om vändplanen är en ny kort grusad sträcka tänkt att anläggas för att binda samman de båda befintliga stråken.

Biltrafik och gatumiljö

Idag finns ingen angöring för biltrafik ända fram till fastigheten. En bit av gång- och cykelvägen föreslås därför ordnas (GATA) med blandtrafik så att fordon som till exempel färdtjänst, besökare/personal, nyttofordon som renhållning, räddningstjänst och postbil kan komma fram. Det är sannolikt enstaka fordon per dygn men det innebär att gående och cyklister kommer att behöva samsas på denna del med de fordon det handlar om.

Parkering

Parkering ska ordnas inom egna fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs enligt jordartskartan till allra största del av av fast berg. Risk för radon kan finnas lokalt och en planbestämmelse om att grundläggning ska ske radonsäkert om inte undersökning genomförs som visar att det inte är nödvändigt finns därför med (b₁).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Verksamhetsområdet föreslås utökas så att planområdet ingår. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns inom Gräsdalen 1:2 cirka 100 meter västerut som planområdet kan anslutas till. Beroende på utformning inom fastigheten kan högt belägna hus komma att behöva egen tryckhöjning av vatten för att erhålla erforderligt vattentryck.



SGUs jordartskarta, rött markerar fast berg

Dagvatten

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde dagvatten idag, men verksamhetsområdet föreslås utökas så att kvartersmarken på Gruvlyckan 1:4 gör det. En ny förbindelsepunkt kommer att behöva upprättas.

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.

Planområdet innebär en del nya hårdgjorda ytor men ingen förändring till det sämre förväntas ske med ny byggnation. Fördröjningsmagasin ska anläggas inom kvartersmarken.

I Karlstad kommun ställs krav på rening av dagvatten vid ny- och större ombyggnationer. Kraven anges som olika reningskategorier utifrån markanvändning. Planförslagets markanvändning bedöms innebära en låg föroreningshalt och förslag på fördröjning eller infiltration kan vara till exempel att använda gröna tak, eller att anlägga öppna eller underjordiska magasin.

Kvartersmarken behöver medge ytavrinning av dagvatten från naturmarken på berget vidare ned mot gatan.

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

Renhållningsfordon kan angöra området via den nya vägen genom området. Vändplanen har också dimensionerats för renhållningsfordon att vända. Avfallsutrymmen och behållare måste vara lättillgängliga vid hämtningstillfället och placeras nära fastighetsgräns mot vändplanen så att backning kan undvikas.

El, tele, fiber

Karlstad El- och stadsnät har befintliga ledningar i gång- och cykelbanan framför Gruvlyckan 1:4.

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. För uppvärmning rekommenderas ur ett långsiktigt hållbart systemperspektiv även fjärrvärmeanslutning till befintligt nät. Fjärrvärmeledningar finns i Ullebergsvägen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning, skyfall

Planområdet ligger idag på cirka +57 m ö h (RH 2000) och uppåt. Det är ingen risk för översvämning på grund av stigande vatten i Vänern och Klarälven.

Vid skyfall eller ett så kallat extremregn, klarar dagvattensystemet inte av att avleda allt vatten. Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader kan ytaledas mot planområdets västra gräns.

Trafikbuller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för bullernivåer över gällande bullerförordning. Avståndet till E18 norrut är cirka 650 meter. Ullebergsleden, Skoghallsvägen och Skoghallsbanan ligger cirka 400 meter från planområdet.

Vibrationer

Marken som planeras att bebyggas består av fast berg och ligger cirka 400 meter från Skoghallsbanan. Risken för störande vibrationer har därför bedömts som 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.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger på rekommenderade avstånd från farligt gods-leder. Ullebergsleden och Skoghallsvägen söderut är utpekade primära vägar för transporter av farligt gods, Ullebergsleden ligger cirka 430 meter från planområdet och Skoghallsvägen ligger cirka 390 meter från planområdet.

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. Radon kan finnas lokalt och en planbestämmelse om radonsäker grundläggning för bostäderna finns därför med (**b**₁) om inte undersökning genomförs som visar att det inte är nödvändigt.

Hästverksamhet, allergener

Cirka 400 meter väster om planområdet finns 4H-gården med hästverksamhet. Hästverksamhet kan innebära risk för spridning av hästallergener och andra olägenheter för omgivningen i form av lukt med mera. I samband med tidigare detaljplanearbete för Gräsdalen 1:8 som ligger angränsande till planområdet i söder, togs en PM fram "Hästhållning i Gräsdalen" (Stadsbyggnadskontoret 2018) för att ge en helhetsbedömning av de störningsfaktorer som kan komma i fråga vid hästhållning.

Hästverksamhet alstrar så kallade hästallergener. Allergenerna faller lokalt kring hästen vilket gör att man på mycket korta avstånd från där hästar vistas (exempelvis stall och hagar) knappt finner mätbara spår av allergen. Bedömning gällande påverkan av hästallergenen ska ske utifrån de faktiska förhållanden såsom hästverksamhetens storlek, topografi, vindriktning med mera.

I närheten av stall blir ofta lukten från hästar, foder och gödselhantering påtaglig. Gödsel, som bedöms vara den största störningsrisken, hanteras i huvudsak på ridstallets baksida i norr, i en sluten container. Gödslet förvaras där en kort tid och fraktas sedan bort från området, vilket minskar störningsrisken. För bostäderna i planområdet bedöms risken för lukt inte vara speciellt stor då stallet är på 400 meters avstånd och själva gödselhanteringen sker på ett bra sätt. Gödselcontainern är dessutom placerad norr om stallet och stallbyggnaden ligger som en ”buffert” mellan containern och planområdet. Den förhärskande vindriktningen är sydväst, så utifrån områdets vindförhållanden ligger planområdet också på ett bra sätt.

Ridklubben har cirka 15 hästar och i anslutning till gården och stallet finns även hagar där hästar går dagtid, året om. Beteshagarna har viss kupering. Naturliga barriärer i landskapet såsom kullar och åsar kan begränsa störningar från djurhållning mot omgivningen. Det är en fördel för allergener att bostäder ligger placerade högre än där hästarna håller till, i ridhuset och i beteshagarna. Mellan hagarna och planområdet finns en trädunge (intill den grusade vägen) vilken inverkar positivt eftersom träd och buskar minskar allergenspridningen. Därför är det viktigt att de träd och dungar som idag finns i hästhagarna får stå kvar och med fördel kan bli flera. Träden bidrar med skuggning sommartid vilket även är bra för hästar som då gärna uppsöker skugga.

Platsen för det föreslagna gruppboendet inom Gruvlyckan 1:4 ligger på ett fullt godtagbart avstånd från stallet (mer än 400 meter). För att minska risken för framtida eventuella konflikter mellan boende och hästverksamhet i området bör bostäder inte placeras närmre än 20 - 25 meter från närmsta hästhage. Ridstigar/ridvägar bör ha ett avstånd om minst 10 meter till bostäder. Åtgärder i Gräsdalen för att minska allergenspridning kan vara att plantera mer träd, gärna lite spridda granar längs den östra ”kanten” av hagen. För att minska risken för framtida eventuella konflikter mellan boende och hästverksamhet i området är det bra om skyltning finns på liknande sätt som idag, som kan visa var allmänhet (boende såväl som hästar) får nyttja stigar och/eller vägar i området.

Luftkvalitet

Beräkningar har inte gjorts men luftkvaliteten bedöms vara god vid planområdet. Avståndet till trafiklederna är relativt stort och landskapet i närområdet öppet, platsen bedöms inte vara utsatt för värden som inte klarar gällande miljökvalitetsnormer för luft.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området. Risken för markföroreningar bedöms utifrån platsens tidigare markanvändning som låg.

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

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
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och exploatör innan detaljplanen antas. Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan, och/eller om medfinansieringsersättning, mellan en kommun och en byggherre/fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) 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

Kommunen är huvudman för allmän plats (GATA och NATUR).

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att en ny fastighet behöver bildas för gruppbestaden.

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 i 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

Skanova har ledningar i befintliga grusvägen. Eventuell flytt av elledningar, fiberkablage eller kabelbrunn med anledning av exploateringen bekostas av exploatören.

Infart och parkering

Ombyggnad av gata fram till fastigheten 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.

Skyddade träd

De träd som har skydd i detaljplanen med planbestämmelsen n₂ ska inte skadas under exploateringen 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.

Stig, rekreation- och ridstråk

Kommunen ansvarar för att den befintliga stigen inom kvartermarken som leder upp till skogen på Gruvlyckeberget dras om och iordningställs på kommunal mark intill. Exploatören bekostar detta.

Detsamma kan även komma att gälla ett iordningställande av en ny koppling mellan den befintliga grusvägen och Gräsdalstväran, som används som allmänt rekreations- och ridstråk.

Byggtiden

Det är viktigt att träd som skyddas i detaljplan även skyddas under byggnationstiden. Vid eventuella sprängningar i berget under byggtiden måste känsliga verksamheter som till exempel Bellevues ponnyridklubb vidtalas. Flytt av hästar kan bli aktuell, eftersom hästarna annars kan bli rädda då de reagerar på kraftiga ljud. Detta regleras i exploateringsavtalet.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Planen innebär att mark med höga natur- och rekreationsvärden bevaras. Planen innebär också att ett mindre markområde tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planens utbyggnad är positiv i förhållande till flera miljömål då bebyggelsen lokaliseras nära befintlig infrastruktur. Inventerade värdefulla träd (två äldre tallar) finns inom den markdel som föreslås bebyggas. De kommer sannolikt att behöva tas ned, istället kan lövträd i södra delen av kvartersmarken bevaras och på sikt utvecklas till äldre och grövre lövträd med värden. I övrigt finns inga särskilt utpekade naturvärden inom den del som föreslås bebyggas. Inga riksintressen eller skogliga nyckelbiotoper berörs.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen för Gruvlyckan 1:4 ej medför betydande miljöpåverkan, en miljöbedömning enligt MB bedöms därmed inte behöva göras. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning, 2022-09-28.

Miljökvalitetsnormer

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

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

Sociala konsekvenser

Planområdet har ett attraktivt läge för bostäder intill Gruvlyckeberget och hästhagarna i Gräsdalen, som kan knyta an till både Ulleberg/Gruvlyckan och Romstad/Zakrisdal. Att det finns flera typer av boenden i närområdet är fördelaktigt socialt sett. Miljön med 4H-gården och ridklubbens verksamhet i närheten kan också vara en fin kvalitet i boendet.

Långsiktigt är det betydelsefullt att stråk för gående och cyklister i trafikmiljöerna kring planområdet upplevs trygga, bland annat med tanke på barn och unga som kan röra sig till olika målpunkter som finns och planeras i närområdet. Planförslaget innebär att en mindre bit av den befintliga gång- och cykelvägen kommer att fungera som en gata för blandtrafik. Trafiken kommer att vara begränsad och eventuellt endast för fordon med tillstånd (det handlar om färdtjänst, anhöriga som besöker boendet, renhållningen eller vid behov en ambulans/brandbil). Vägen kan med boendet intill komma att upplevas som en tryggare plats kvällstid, med mer belysning, fler ”ögon” och människor intill dygnet runt.

Den stig som idag finns upp till Gruvlyckeskogen inom kvartersmarken där boendet planeras och som idag används av bland annat Bellevues ridklubb, ska ersättas med en ny iordningställd stig inom naturmarken i norra delen.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen innebär att ett nytt gruppboende kan uppföras, med planerat sex lägenheter.

Anläggandet av gatan (förlängningen av Ullebergsvägen) upp till kvartersmarken på Gruvlyckan 1:4 och iordningställandet av en ny, allmänt tillgänglig stig upp till Gruvlyckeskogen innebär en kostnad för kommunen, för kostnaderna kommer exploateringsbidrag att tas ut av exploatören. Trafiksäkerhetsåtgärder på Ullebergsleden och ombyggnation av Ullebergsvägen planeras sedan tidigare då det uppförs nya bostäder i planområdets närhet, och exploatören ska erlagga exploateringsbidrag för åtgärder på allmän plats som är till nytta för exploateringen.

Nya VA-ledningar kommer att behöva anläggas till planområdet som innebär en kostnad. Exploateringen innebär också inkomster i form av VA-avgifter.



KARLSTADS KOMMUN

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

