



KARLSTADS KOMMUN

UTLÅTANDE

detaljplan för del av kv Åkaren 2 mm, Hagaborg inom Norrstrand, Karlstads kommun

INLEDNING

Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden samt stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till dessa.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen del av kv Åkaren 2 mm upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. där samråd, enligt plan- och bygglagens 5 kap 11 §, hölls mellan den 21- 25 februari 2019. Planförslaget har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 18 §, från den 29 maj till den 18 juni 2019. Under både samrådet och granskningen har planen skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten hos stadsbyggnadsförvaltningen, på bibliotekshuset och på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Förslag till ändringar

- Planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats gällande trädens betydelse inom planområdet samt varför de ska bevaras under rubriken ”grönytor och växtlighet”.
- Plankartan har uppdaterats och förtydligats: (v) indragen våning om 4 meter från minst två fasadliv gäller om högsta antal våningar utnyttjas (d.v.s vån 9 resp. 8).

Förutom ovan nämnda ändringar har redaktionella ändringar gjorts.

Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen är klar för antagande av stadsbyggnadsnämnden, enligt PBL 5 kap 27§.

Kvarstående synpunkter

Det finns kvarstående synpunkter från Länsstyrelsen och privatperson 1 och 2.

INKOMNA YTTRANDEN

Inkomna yttranden redogörs för nedan. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil. Yttranden utan erinran har inkommit från Värmlands museum, Lantmäteriet, Miljöförvaltningen och Försvarsmakten.

Teknik- och fastighetsnämnden

Positivt att n-bestämmelsen har kompletterats på plankartan.

Ett önskemål är att det även i planbeskrivningen framgår vad syftet med n-bestämmelsen är. En beskrivning till varför de stora träden ska bevaras. Där bland annat biologiskt värde samt även ekosystemtjänsten beskuggning av skolgård betonas. Om syftet framgår i planbeskrivningen kommer det underlätta för framtida tolkningar av planen, i uppkomna frågor/konflikter som rör träden.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats gällande syfte och förtydligande av varför träd ska bevaras under rubriken "grönytor och växtlighet".

Karlstads Energi AB

Karlstads Energi AB ser att fjärrvärme är en naturlig uppvärmningsform för området och anslutning är möjlig mot nuvarande ledningsnät i anslutning till detaljplaneområdet. På fastigheten Norrstrand 1:1 finns också gamla fjärrvärmeledningar som är tagna ur drift. Inom Karlstads stad är fjärrvärme det miljömässigt mest fördelaktiga alternativet. Fjärrvärmens möjliggör dessutom ett effektivt utnyttjande av lokala resurser som annars gått till spillo. Karlstads Energi AB deltar gärna i planeringen av området i syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för en effektiv fjärrvärmeanvändning samt för att säkerställa bästa tekniska lösning för fjärrvärmeledningar.

Kommentar: Noterat. Informationen är framförd till byggherren.

Trafikverket

Trafikverket har i samrådsskedet konstaterat att en bullerbedömning i planarbetet ger att buller inte kommer att överstiga gällande riktvärden. Buller härrör i första hand från angränsande kommunalt gatunät varför Trafikverket förutsätter att bostäderna klarar riktvärden för buller från allmän väg och spårtrafik. Trafikverket har, under förutsättning att bullerproblematik som härrör från statlig väg eller järnväg inte föreligger, inget att erinra.

Kommentar: Noterat.

Hyrestgästföreningen

Vi inom Hyrestgästföreningen styrker förslaget om att bygga bostäder. Då vi ser ett stort behov i kommunen. Det vi vill är att det blir hyresrätter. Så flera variationer finns hos kommuninvånarna.

Kommentar: Planen reglerar inte upplåtelseform men tilltänkt byggherre och markägare är KBAB som bygger hyresrätter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen vidhåller att kommunen bör se över planförslaget utifrån barnens behov av friytor för lek och utevistelse så att ytterligare fria säkerställs inom kvartersmark.

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att friytan för förskoleverksamheten inte behöver utökas då det finns möjligheter att skapa en bra utemiljö på den utpekade ytan. Kommunen ser inte någon påtaglig risk för slitage på den intilliggande allmänna grönområdet. Detta grönområde har varierande terräng- och vegetationsförhållanden precis som förskolegården och ska endast användas som ett komplement. Ytterligare komplement är Hagaborgsskolan där det finns bollplan, idrottplaner och andra lek miljöer. Grönområdet vittnar idag inte om

något påtagligt slitage och förskoleverksamheten ska endast utöka med en avdelning. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det vid nyanläggning och delvis omstrukturering, av skolgården finns förutsättningar att skapa en bättre förskolegård än den befintliga. Boverkets allmänna råd (2015:1) innehåller inga restriktioner avseende skolgårdens storlek utan är generellt skrivna.

Privatperson 1

Jag har tidigare lämnat mina synpunkter ang kvarteret Åkaren. Vi har eg inget emot nybyggnationer men vi tycker att det bör tas hänsyn till hur övriga hus i området ser ut. Dom här husen blir högre än servicehuset och dom intilliggande bostadsrätterna på Hagaborg. Dom blir mycket högre än det hus jag själv bor i och vi har tittat på skuggstudien och det ser faktiskt ut som att det blir kortare tid för kvällssolen som vi idag har tills den går ner. Vilken årstid det än är! Så varför så höga hus? Varför inte anpassa höjden så som området ser ut i dag på Hagaborg?

Sen har vi stora parkeringsproblem som det är idag. Hur kommer det att se ut framöver med 2 nya hus? Kaos. Sedan är det tråkigt att många av våra gröna ytor i stan försvinner. Likaså när den öppna gräsmattan mellan dagens förskola och servicehuset längs cykelbanan försvinner. Många frågor och åsikter har man ju så klart. Och vad jag förstår så vill KBAB att det ska bli så bra som möjligt för alla som bor här.

Kommentar: Vad gällande höjer i förhållande till platsen så har avvägningar gjorts och Stadsbyggnadsförvaltningen ser att den aktuella höjdsättningen är rimlig för platsen. Skuggstudien visar att enstaka lägenheter och tillhörande uteplatser får något ökad skuggbildning under enstaka timmar den ljusa delen av året. Endast den yttre raden på bostadsrätterna på Hagaborg får en påverkan. Den inre raden påverkas redan av befintlig bebyggelse.

KBAB har visat att man klarar gällande parkeringsnor för detta projekt. Frågan följs upp detaljerat i bygglovskedet.

Det gröna stråk som sträcker sig ner mot vattnet och åhpromenaden kommer att finnas kvar även om en del grönyta tas i anspråk av förskolegården, denna yta kommer att kunna användas kvällstid samt helger av allmänheten. Förskolegården närmast cykelbanan får ej bebyggas och kommer dämed fortsatt vara en öppen och sannorlikt en grön yta.

Privatperson 2

Här kommer ett förslag för Åkaren 2 från Gnäll-Pelle. Jag tycker inte om att förskolans gård ska hamna utanför min lägenhet (barnen kan vara tämligen högljudda ibland). Istället föreslår jag att gården utökasåt norr, mot Länsmansgatan.

Kommentar: Mot Länsmansgatan finns idag en allmän park. Delvis tas denna park redan i anspråk av förskolegården. Ny detaljplan gör detta planerligt. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förskoleverksamheten inte bör ta mer av parken i anspråk eftersom den är en viktig grönyta för stadsdelen Norrstrand. Den del av förskolegården som tas i anspråk i söder bedöms vara lämpad att tas i anspråk och bli förskolegård som även kan användas av allmänheten under kvällar och helger då förskoleverksamheten är stängd.

Medverkande tjänsteman

Utlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2019-07-03 av stadsbyggnadsplanerare Ina Jacobsen.