

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Inledning

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

Planprocessen

Förslag till detaljplan för Bävern 9 har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen.

Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum från den 30 mars och fram till den 4 maj 2017.

Därefter har planförslaget varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 18 §, från den 4 augusti till den 25 augusti 2017.

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.

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 enligt plan- och bygglagens 5 kap 27 §.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av planförslaget i detta skede. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslagets konsekvenser för omkringliggande fastigheter är rimliga i förhållande till det centrala läget i staden.

Kvarstående synpunkter

Från samråd

Länsstyrelsen ifrågasätter ifrågasätter starkt om bostäder är en lämplig markanvändning med hänsyn till den svåra bullersituationen och anser att annan markanvändning bör övervägas.

Trafikverket anser att avsteg från riktvärdena för buller inte bör medges vid planområdet.

Brf Bävern tycker att om fastigheten Bävern 9 överhuvudtaget måste bebyggas så bör den gamla detaljplanen med en lägre byggrätt följas. Detta skulle ge möjlighet till fler bostäder i Haga och samtidigt ge Bävern 5 möjlighet till visst ljusinsläpp i sina lägenheter.

Boende på Mariedalsgatan och på Repslagaregatan som anser att nya byggnad skuggar deras bostäder och minskar dagsljuset i bostaden.

Från granskning

Boende Östra Kanalgratan anser inte att tomten ska bebyggas.

Länsstyrelsen ifrågasätter ifrågasätter starkt om bostäder är en lämplig markanvändning.

Inkomna yttranden

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran har inkommit från Luftfartsverket.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framförde i samrådet synpunkter på markanvändning, buller, luftkvalitet, översvämningsrisk, farligt gods och riksintresset Värmlandsbanan. Länsstyrelsen har i granskningskedet kvarstående synpunkter på markanvändning och buller.

Markanvändning

Länsstyrelsen ifrågasätter fortsatt det lämpliga att planera för bostäder i ett så bullerutsatt område som det nu aktuella.

Buller

Enligt Boverkets vägledning ska nödvändiga bestämmelser för att uppfylla bullerförordningens krav finnas på plankartan. Planer i bullerutsatta lägen ska inte vara mer flexibla i sin utformning än vad trafikbullret på platsen medger. På plankartan finns nu en planbestämmelse [p] som innebär att ”byggnaden skall ansluta tätt till angränsande byggnader i hela den angränsande byggnadens höjd”. Planbestämmelsen är otydlig och kopplas till angränsande byggnad, ej till den nya som planeras. Om en angränsande byggnad rivs eller förändras och t.ex blir väsentligt lägre någon gång i framtiden blir bestämmelsen i princip verkningslös. Bestämmelsen bör därför omformuleras. För att klara bullerförordningens krav krävs genomgående lägenheter vilket framgår av planbeskrivningen. Planbestämmelse som reglerar detta saknas dock på plankartan.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10§ Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen gör bedömningen att om inte de ovan nämnda justeringarna gällande planbestämmelser kopplade till buller inte införs på plankartan så kan planen komma att tas in för prövning.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med bestämmelse om tätslutande bebyggelse mot spåret redan inför granskning. En bestämmelse om att hälften av bostadsrummen ska vetta mot gårdssidan införs på plankartan. Stadsbyggnadsförvaltningen är dock av den uppfattningen att detta regleras genom bullerförordningen och ingen ytterligare reglering ska behövas på plankartan.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat granskningsförslag till plan som syftar till att möjliggöra bostadsbyggande inom planområdet samt ge kulturhistorisk byggnadsskydd i planen. Trafikverket har i tidigare processen för aktuellt planområde yttrat sig över planförslaget som också prövats i högre instans (TRV 2016/55247) och vill i allt väsentligt hänvisa till detta. Se också Trafikverkets tidigare yttrande TRV 2017/34246. Karlstad kommun prövar nu planen med utgångspunkt i gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).

Ärendet berör ur Trafikverkets perspektiv framförallt Värmlandsbanan där Trafikverket är infrastrukturhållare. Värmlandsbanan utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Banan är hårt belastad och trafikeras av ett stort antal både person- och godståg. Föreslagna bostäder ligger cirka 25 meter från järnvägen.

Frågan om bullerpåverkan inom aktuellt planområde prövas numer utifrån ändrade riktvärden för buller i Förordningen SFS 2015:216. Riktvärdet för ekvivalent bullernivå skall vid fasad inte överskrida 60 dBA vid bostadsbebyggelse. Om nivån överskrids skall åtgärder enligt förordningen 4 § vidtas vilket är fallet inom aktuellt planområde.

Trafikverket konstaterar att platsen är utsatt för mycket höga bullernivåer och med tillkommande trafik efter genomförda kapacitetshöjande åtgärder på Värmlandba-

nan finns risk att dessa kan komma att öka. Trafikverket har därför i samrådskede yttrat sig i frågan om buller och verksamhetsutövarens ansvar och hänvisar till detta, se yttrande 2017-05-04, TRV 2017-34246.

Åtgärder enligt § 4 behöver också säkerställas i plan och avser i det här fallet planbestämmelse som tydliggör att det krävs någon form av avskärmning mellan huskropparna där ett släpp finns mellan byggrätterna i planen. Kommunen avser också införa en sådan. Den föreslagna p-bestämmelse som anger att byggnaden skall ansluta till angränsande byggnader behöver dock förtydligas så att detta avser öppningen (plusmark) där idag ingen direkt angränsande byggnad finns eller planeras och motsvarande bör gälla för byggnad på andra sidan öppningen. Vidare bedömer Trafikverket att det bör vara säkerställt i planbestämmelser att de förutsättningar som krävs avseende bostädernas utformning gentemot sida vars ljudnivå inte överskrider 55 dBA uppfylls.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med bestämmelse om tätslutande bebyggelse mot spåret redan inför granskning.

Kommunala nämnder

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskotts

Kultur- och fritidsnämnden är positiv till att det byggs fler bostäder i Karlstad och att befintlig byggnad ska ges skydd i detaljplanen för att bevara dess höga kulturhistoriska värde. Kultur- och fritidsnämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplan för Bävern 9 i Haga.

Miljönämnden

När förslaget till detaljplan remitterades i samrådsskedet lämnade miljönämnden ett yttrande med ett antal synpunkter. Stadsbyggnadsförvaltningen har i den reviderade planredovisningen beaktat dessa synpunkter. Nämnden har med hänsyn till det inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Yttranden från sakägare

Inga yttranden.

Yttranden från övriga

Boende Östra Kanalgatan

Härmed protesterar vi emot byggplaner på Repslagargatan. Vi är många som inte förstår varför det ska byggas på varenda ledig tomt inom kommunen. Inom kvarteret finns en byggnad med kulturhistoriskt värde som dessutom fått pris för att den bevarats snyggt och ändamålsenligt. Ytterligare hus inom området, skulle förfula och förstöra ett fint kvarter.

Valet av tätbebyggelsen på Bryggudden, ser vi som ett skrämmande exempel på förfulning av staden.

Varför ska det byggas så tätt och så högt? Tror Ni att de som vill flytta till Karlstad, väljer Karlstad för att de vill flytta till en storstad? Vi och många med oss, tror att man väljer Karlstad för att det är en lagom stor stad. Vi är inte ovilliga till förändringar men då ska det vara förbättringar inte förfulning.

Vi undrar, vem av beslutsfattarna och arkitekterna bakom Bryggudden, skulle vilja bo mitt i betongklumparna?

Kommentar: Det aktuella projektet handlar om att sluta ett centralt beläget stadskvarter med bebyggelse i samma höjd som omgivande hus. Stora fördelar uppstår för hela kvarteret som får en sluten och lugn innergård, samtidigt som fler människor kan bo centralt i staden.

Medverkande tjänsteman

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 13 oktober 2017 av stadsbyggnadsarkitekt Jonas Zetterberg.