

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## INLEDNING

Detaljplanen för Bjälken 5 upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. Under samrådet inkom synpunkter på detaljplanen, vilket har resulterat i att en efterföljande granskning av detaljplanen har genomförts. Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden samt kommunens ställningstagande till dessa.

## PLANPROCESSEN

Samråd enligt plan- och bygglagens (PBL) 5 kap. 11 § ägde rum mellan den 23 juni och den 31 augusti 2016. Inkomna synpunkter resulterade inte i några större förändringar av detaljplaneförslaget. Synpunkter under samrådet redovisas i samrådsredogörelsen.

Detaljplanen Bjälken 5 har varit utställt för granskning enligt PBL 5 kap 18 § under tiden 1 november - 18 november 2016. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser, fastighetsägare enligt fastighetsförteckning samt boende i närområdet. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, på bibliotekshuset och på kommunens hemsida.

## SAMMANFATTNING

Sju yttranden har inkommit under granskningstiden, varav fem är av upplysningskaraktär och utan erinran. Inkomna synpunkter handlar huvudsakligen om höjd och utformning på föreslaget bostadshus, skuggning av omkringliggande bostäder, kollektivtrafik samt parkeringssituationen.

## STÄLLNINGSTAGANDE

En avvägning har gjorts mellan olika allmänna och enskilda intressen. Karlstad kommun har ett underskott på bostäder och trycket på framförallt hyresrätter i centrala lägen är högt. Det finns därför ett stort allmänt intresse av att tillskapa möjlighet för att uppföra fler sådana typer av bostäder, vilket detta planförslag ger möjlighet till.

Inkomna synpunkter har inte resulterat i några ändringar av detaljplaneförslaget. Planbeskrivning har kompletterats under avsnittet Räddningstjänstfrågor.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen är klar för antagande enligt plan- och bygglagens 5 kap 27 §.

## INKOMNA YTTRANDE

9 (sju) yttranden har framförts under samrådtiden. Fyra (4) av dessa är av upplysningskaraktär och utan erinran. Övriga synpunkter redovisas nedan.

### Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran har inkommit från Karlstads El- och Stadsnät AB, kultur- och fritidsnämnden, teknik- och fastighetsnämnden och Länsstyrelsen.

## Yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

### Boende Sydvärnsgatan 5B (Bjälken 2)

Hej, jag lämnar nedan mina synpunkter på ett nytt hus i mitt område.

Jag emotsäger mig ett nybygge i området.

1. Det kommer skymma min utsikt.
2. För alla som har bil, och det har jag, kommer vi få problem med ännu fler som ska trängas om parkeringsplatserna. Ert förslag om bilpool tror jag inte på, eftersom jag reser länge sträckor och är borta över helgen med min bil. Det fungerar säkert bra om man har resor kortare sträckor, men så är det inte för mig.
3. Det är väldigt krångligt som det redan är nu, så vid en omfattande byggnation med massa maskiner kommer påverka oss som bor här väldigt mycket.
4. Värdet på min lägenhet befarar jag kan minska på grund av minskad utsikt, att vi får mörkare i lägenheten samt att det blir fler människor som var i området och genom det för samsas om de gemensamma ytorna.
5. Idag har vi busshållplatser på gatan, och det vill vi gärna ha kvar. Vi är oroliga över att Karlstad-buss kommer ändra sträckan, och det påverkar oss negativt.

Jag hoppas på att ni tar hänsyn till mina åsikter och väljer att bygga en ny fastighet på ett annat ställe.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att påverkan på omkringliggande bostäder inte är större än vad som är normalt i denna typ av stadsmiljö. I samband med byggnation kan störningar förekomma. I bygglovsprövningen kontrolleras hur störningarna kan minimeras.*

*Anseende parkeringssituationen bedöms åtgärderna i Grön Resplan vara tillräckliga för att lösa det parkeringsbehov som nytt bostadsbus ger upphov till. Fastighetsägaren ansvarar för att tydlig information och insatser angående boendets förutsättningar riketas mot framtida hyresgäster, som på så sätt motiveras till att prioritera bort det egna bilinnehavet.*

*Detaljplanen bedöms inte ha påverkan på nuvarande sträckning av Karlstad-buss eller den hållplats som ligger i anslutning till området. I planeringen inför Karlstadsstråket (nytt snabbt bussstråk) kan linjedragning och hållplatser komma att förändras något. Syftet med Karlstadsstråket är bland annat att göra kollektivtrafiken mer tillgänglig och förkorta restiderna. Det gör kollektivtrafiken mer konkurrenskraftig jämfört med bilen.*

### Boende Sydvärnsgatan 1A (Bjälken 2)

Jag bor på Sydvärnsgatan där ni planerar att bygga ett höghus på samma område som mitt, bjälken 5 och jag tycker det är en dålig plan med många brister. För det första kommer parkeringen bli ett stort problem, vilken den redan är utan en till byggnad utan tillhörande parkering. Det är redan näst intill omöjligt att få parkering, framförallt för besökare som får stå långt långt bort. Bil och cykelpoler är en orealistisk vision som inte kommer att fungera, folk kommer istället ställa bilarna där de inte ska stå och besökare kommer inte komma i närheten ens. Sen orsakar själva byggnationen stora problem för mig och andra boende på området då det är en majoritet av äldre och pensionärer. Busshållplatsen som ligger precis vid platsen där byggnaden ska stå kommer med största trolighet flyttas vilket kommer göra vardagen i princip omöjlig för vissa av oss. Jag och säkert flera andra klarar inte att gå den sträckan som en flyttad hållplats skulle innebära. Därför skulle jag inte kunna ta mig till vårdcentral eller affär för att handla utan skulle bli beroende av hjälp p.g.a. detta. För att inte tala om buller och trängsel precis utanför dörren.

Jag skulle vilja argumentera att det finns bättre platser runt omkring att bygga som är öppnare och ger mer möjlighet till parkering. Så för min del får ni väldigt gärna skrota hela projektet eller flytta det någon annanstans som inte drabbar oss gamla lika hårt.

*Kommentar: Se svar ovan.*

### **Boende Nordvärnsgatan 1A (Bjälken 4)**

Har tagit del av detaljplanen för Bjälken 5 och det är två delar jag vänder mig emot.

Det största problemet är parkeringssituationen i området. Det är redan i dag minst sagt kaotiskt. Som boende på Nordvärnsgatan är det vid vissa tillfällen näst intill omöjligt att med bil komma ut på Stenhagsgatan på grund av fordon som är parkerade vid ut- respektive infart. Det är förmodligen bara en tidsfråga innan en olycka kommer att inträffa. Gör gärna ett besök i området under icke arbetstid, för att få en uppfattning om hur det ser ut. Även bussförare som trafikerar Stenhagsgatan bör kunna ge synpunkter. Under normal arbetstid finns det oftast tillgängliga platser. Efter att ha tagit del av "Grön resplan" så verkar denna snarast vara en ren skrivbordsprodukt med ganska liten förankring i verkligheten. Det finns väl inget, utöver eventuell statistik, som säger, att endast sex parkeringsplatser utgör det totala behovet för fastigheten. Frågan blir då, om behovet visar sig bli större, var dessa skall parkera, om inte på Stenhagsgatan. När huset är på plats är det för sent och situationen blir ännu mer omöjlig.

En andra synpunkt. Varför måste antalet våningar vara nio, kan man inte stanna på sju, d v s samma nivå som övriga högsta fastigheter i området. Är det någon form av status att ha högsta huset i området, eller...?

*Kommentar: Se svar ovan.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget bostadsbus passar in i omgivningens miljö och struktur. Höjdskillnaden mellan befintlig och ny bebyggelse bedöms inte vara av den grad att områdets karaktär och den upplevda miljön äventyras på ett negativt sätt.*

### **Brf Bjälken 2 (Bjälken 2)**

Eftersom parkeringsmöjligheterna redan är ansträngda inom det aktuella området är det inte tillrådligt att kringgå gällande normer och ytterligare förvärra situationen genom skapande av ett Pilotprojekt, Grön resplan.

Det är klokt att använda sig av Försiktighetsprincipen i beslutsfattande. I pilotprojekt av just den här typen är det lämpligt att förlägga projektet till en fysisk plats där det i efterhand är möjligt att rätta till och återgå till gällande normer om så är nödvändigt. För Bjälken 5 finns ingen sådan fysisk möjlighet med mindre än att orsaka en större kapitalförstöring. Därför är platsen att betrakta som olämplig, vilket majoriteten av de kringboende också upplever och anser.

Enligt gällande norm och föreslagen plan skulle det behövas 18 parkeringsplatser.

Fysisk plats finns för 10 platser varav 2 reserveras för en bilpool och 2 bör reserveras för besökande inklusive Hemtjänsten. Kvar finns 6, max 7 platser.

Ur klimatsynpunkt är det viktigt och nödvändigt att reducera användningen av fossila bränslen. Men vårt land är stort och glest befolkat vilket nödvändiggör ett stort behov av bilar. Under en kortare övergångsperiod är det bra att minska bilåkandet så långt som möjligt men det är svårt att förstå att människor på sikt vill avstå den bekvämlighet som egen bil innebär. Den övergångs-period vi talar om kommer av flera anledningar sannolikt bli mycket kortare än vad vi tror i dag. Därför är det dumt att låsa sig i en planlösning som är olämplig för framtiden. Ett nybyggt hus kommer förhoppningsvis att stå kvar långt över hundra år.

Slutsats 1: Ett pilotprojekt av nämnd typ skall förläggas till ett lämpligare område.

Slutsats 2: Den fastighet som skall uppföras på platsen bör uppfylla de normer som gäller idag.

Slutsats 3: För att undvika kapitalförstöring är bästa lösningen att konvertera/bygga på befintlig fastighet till lägenheter inom ramen för bästa ekonomi och de normer som gäller. Önskvärt är också att fastigheten estetiskt passar ihop med omgivande byggnation. Att dessutom i största möjliga utsträckning använda trä som byggmaterial binder CO<sub>2</sub> i hundratals år framåt vilket är en bra miljöinsats.

Generella synpunkter: Vi som bor i ett område där det finns höga hus vet av egen erfarenhet att vinden trängs ihop mellan husen eftersom det inte finns annan väg. Blåsten blir mycket hårdare än i omgivningen. Vid vissa tillfällen för vinden med sig massor av smutspartiklar, troligen mest från motorvägen. Fönster och balkonger blir snabbt och ofta nedsmutsade. Det är känt att mikro-partiklar på grund av dålig luftmiljö är negativ för livslängden. Hur nanopartiklar påverkar oss är mindre känt. Därför är det klokt att inte i onödan öka bebyggelsen nära motorvägar eftersom partiklar från vägbanan lyfts av fartvinden och förs vidare i lufthavet.

Utöver de synpunkter som framgår av dokumentet ser vi praktiska problem i att bygga på en sådan liten byggarbetsplats. Var ska man lägga byggmaterial som behövs, ställa nödvändiga arbetsbaracker och få plats med byggkranar och maskiner?

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att platsen är lämplig för en test av Grön resplan. Området och det planerade huset har goda förutsättningar för ett minskat bilinnehav. Fastighetsägaren ansvarar för att lösa parkeringsbehovet inom sin fastighet.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen uppmanar byggherren att använda hållbara och miljövänliga material men styr inte det i detaljplanen.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen har studerat hur planerat hus påverkar områdets luftkvalité. Bedömningen är att riktvärdena för PM<sub>10</sub> och kvävedioxid inte överskerids.*

*Hur byggmaterial och dylikt ska placeras under byggtiden är en fråga som tas om hand i kommande bygglovsprövning.*

## Yttranden från övriga

### Synpunkt 1

Ni skriver att huset kan bli upp till 9 våningar högt. Husen längs med Stenhagsgatan är max 4 våningar höga och ett högre hus smälter inte in i stadsbilden. Skulle Ni trots det välja att bygga ett högre hus, så kommer Sydvärnsgatan, att kännas som en borggård.

Det är stora parkeringsproblem redan idag och ett nytt stort hus, gör ju inte saken bättre. Ni skriver att det ska bli bilpool, vad händer om många hyresgäster trots det väljer att skaffa egen bil, blir de då uppsagda eftersom de går ifrån bilpoolen?

Det bästa vore nog att den tomten bebyggs med ett parkeringshus i Kommunal regi.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget bostadshus passar in i omgivningens miljö och struktur. Höjdskillnaden mellan befintlig och ny bebyggelse bedöms inte vara av den grad att områdets karaktär och den upplevda miljön äventyras på ett negativt sätt.*

*Fastighetsägaren ansvarar för att lösa parkeringsbehovet inom sin fastighet och hur parkeringarna fördelas till kommande hyresgäster är inte en fråga i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att parkeringsbehovet tillgodoses med anledning av åtgärderna som beskrivs i Grön resplan. Ett parkeringshus i kommunal regi är inte aktuellt där en av anledningarna är att kommunen inte äger fastigheten.*

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2016-11-24 av stadsbyggnadsplanerare Emelie Öhrn, Karlstads kommun.