



KARLSTADS KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

detaljplan för del av kvarteret Björnen, Tingvallastaden, Karlstads kommun

INLEDNING

Detaljplanen för del av kvarteret Björnen har upprättats med standardplanförfarande enligt plan- och bygglagen, vilket innebär att samrådet följs av granskningsförfarande. Detta granskningsutlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt kommunens ställningstagande till dessa.

PLANPROCESSEN

Förslag till detaljplanen del av kvarteret Björnen har varit på samråd enligt plan- och bygglagen (5 kap. 11 §) under perioden 18 maj till den 9 juni 2017. Under samrådstiden inkom totalt sju (7) yttranden, varav fem (5) var av upplysningskaraktär. I *Samrådsredogörelsen* redovisas dessa tillsammans med kommunens ställningstagande och vilka förändringar av förslaget som gjordes inför granskningen.

Efter samråd och revideringar av planförslaget ställdes förslag till detaljplanen ut för granskning enligt plan- och bygglagen (5 kap. 18 §). Granskningstiden pågick mellan 2 och 17 november 2017. Handlingarna har nu reviderats enligt sammanfattning nedan och gjorts klara för antagande i stadsbyggnadsnämnden.

Under både samrådet och granskningen har planförslaget skickats till kommunala och statliga remissinstanser, fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen och boende i eller i angränsning till området. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och i Karlstadsrummet i Karlstad tätort.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Två (2) yttranden inkom under samrådstiden och återges i sin helhet, tillsammans med kommunens kommentar, under inkomna synpunkter. Utöver några redaktionella ändringar har följande ändringar/tillägg gjorts i detaljplanen, inför antagande:

- Markanvändningen för Kontor (**K**) läggs till i plankartan.
- Bestämmelse om lägenhetsutformning i syfte att klara gällande riktvärden för buller (f_3 och f_4).
- Tillägg i genomförandebeskrivningen angående krav på anmälan vid markarbeten (enligt kulturmiljölagen).
- Förtydligande av vilket särskilt skäl (enligt MB 7 kap. 18 c §) som kommunen åberopar som grund till upphävandet av strandskyddet.

INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen i Värmland

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser, buller och strandskydd. Kommunen har till granskningsskedet justerat vissa planbestämmelser, tagit fram en bullerutredning samt infört en bestämmelse om upphävande av strandskydd på plankartan.

Länsstyrelsen har trots detta fortsatt kvarstående synpunkter kring planbestämmelser, buller och strandskydd då kommunen inte till fullo uppfyllt det som sades i samrådet. Länsstyrelsen har också i detta granskningsyttrande en upplysning kring arkeologi.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser fortsatt att markanvändningen C-centrum inte inrymmer alla de ändamål som kommunen beskriver finns inom kvarteret. Därför skulle markanvändningen K-kontor samt D-Vård behöva finnas inom de delar av kvarteret där detta är aktuellt.

Gällande rivningsförbudet, r, anser Länsstyrelsen att planbestämmelsen fortfarande är otydlig och att bestämmelsen bör preciseras med våningsantal då angivelsen om ursprunglig våning inte ger en tydlig bild av vad som åsyftas. Enligt planbeskrivningen har takstommen på gårdshus inom Björnen 4 och 14 undantagits från rivningsförbudet och detta bör finnas med på plankartan.

Även i planbestämmelsen q2 bör det framgå vilka våningar som åsyftas.

Kulturmiljö

Kommunen har inte angett i planhandlingarna att kvarteret Björnen ligger inom fornlämning RAÄ Karlstad 30:1. Enligt planhandlingarna kan befintlig bebyggelse i form av ett garage inom Björnen 4 komma att ersättas. Beroende på hur byggnaden uppförts kan äldre konstruktioner och kulturlager finnas bevarade under befintlig byggnad. Nybyggnation tillåts även inom Björnen 4 upp till 50m2 som eventuellt kan ha påverkan på fornlämningen.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och eventuella markarbeten inom kvarteret Björnen 4 kan således kräva tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen.

Strandskydd

Kommunen har i granskningsskedet infört en planbestämmelse, a, som anger att strandskydd inom 100 meter från Klarälven upphävs inom planområdet. För att upphäva strandskyddet krävs dock även att det anges ett särskilt skäl för detta enligt 7 kap 18c§ Miljöbalken. Kommunen har på sidan 4-5 i planbeskrivningen angett att strandskyddet upphävs då området redan är exploaterat och bebyggt. Det framgår dock inte vilket särskilt skäl som kommunen åberopar i sammanhanget vilket tydligt bör framgå.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen har i samrådsskedet lyft att planbestämmelser bör införas på plankartan då planområdet ligger i ett bullerutsatt läge. Kommunen har i granskningsskedet inte infört några sådana bestämmelser.

Kommunen skriver i planbeskrivningen att bullernivåerna vid fasaderna mot Järnvägs- och Drott-

ninggatan ligger på ekvivalent 62-65 dBA och max 82-89 dBA.

Detta innebär att det vid nybyggnation endast är lämpligt med lägenheter under 35m² eller genomgående lägenheter där en ljuddämpad sida kan uppnås för hälften av bostadsrummen. Vid ombyggnation enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället att minst ett bostadsrum är vänt mot en ljuddämpad sida.

Kommunen anger att vid byggnation av bostäder kan krav på åtgärder ställas i samband med bygglov. Detta ställningstagande strider mot Boverkets vägledning då bullerfrågan inte kan prövas i bygglovskedet eftersom frågan redan är utredd i detaljplanen. Länsstyrelsen anser därför att planbestämmelser om lägenheternas utformning ska införas på plankartan för att uppfylla de krav som finns i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Dessa bestämmelser träder dock endast i kraft om väsentlig ombyggnation eller nybyggnation görs inom planområdet.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att planen kommer att tas in för prövning avseende hälsa och säkerhet med avseende på bullerproblematiken om den antas i nuvarande form.

Kommentar: Inför antagandet av detaljplanen har markanvändning för kontor (K) lagts till i plankartan. Stadsbyggnadsförvaltningen anser dock att den vård (tandläkare mm.) som finns inom planområdet idag och som lämpar sig på platsen ryms inom centrumändamål (C). Tillägg på krav på anmälan enligt kulturnormlagen 2 kap 12 § vid markarbeten samt skäl till upphävande av strandskyddet har lagts till i genomförandebeskrivningen respektive planbeskrivning.

Inför antagande av detaljplanen har också tillägg på bestämmelser om lägenhetsutformning gjorts i plankartan. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att de riktvärden som ställs i bullerförordningen inte överskrids. Två bestämmelser har införts på plankartan och tillämpas olika beroende på om eventuellt bygglov omfattar ombyggnation (f_o) eller nybyggnation (f_n). Ett förtydligande i planbeskrivningen har också gjorts.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att planbestämmelsen r och q₂ tillsammans med planbeskrivningen är tillräcklig för att utläsa vad bestämmelserna syftar på.

Värmlands Museum

Värmlands Museum har granskat handlingarna och vi menar att det finns många bra saker med den här planen, tex att det finns rivningsförbud på hörnbyggnaden från 1966. Dock skulle vi vilja se en ändring när det gäller den lilla ekonomibygnaden (Byggnad K i planbeskrivningen). Enligt planen har den samma höjdbestämmelser som de runtom. Den bör absolut inte byggas på. Den lilla storleken är en viktig del av karaktären och plåtaket med dess form och lucka. Planbestämmelsen för höjden på denna bör anges som befintlig höjd, så att den inte går att bygga på till samma höjd som de runtom.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen anser att bestämmelser om rivningsförbud, skydd mot förvanskning och värdefulla karaktärsdrag är ett tillräckligt skydd för gårdsbuset.

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstads kommun den 22 februari 2018 av stadsbyggnadsplanerare Emelie Öhrn.

