



KARLSTADS KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

detaljplan för del av kvarteret Björnen, Tingvallastaden, Karlstads kommun

INLEDNING

Denna samrådsredogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt stadsbyggnadsförvaltningens förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen del av kvarteret Björnen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. där samråd, enligt plan- och bygglagens 5 kap 11 §, hölls mellan den 18 maj och den 9 juni 2017. Förslag till ny detaljplan skickades ut till kommunala och statliga remissinstanser samt berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Boende och hyresgäster i närområdet har också fått tagit del av planförslaget. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i bibliotekshuset och på kommunens hemsida under samrådstiden.

Den 1 juni 2017 bjöd stadsbyggnadsförvaltningen in till ett samrådsmöte i Samhällsbyggnadshuset med anledning av planförslaget. Syftet med mötet var att ge möjlighet för intresserade att ställa frågor och lämna synpunkter. Då inga valde att delta på mötet ställdes mötet in strax efter utsatt mötestid.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Sju (7) yttranden inkom under samrådstiden, varav fem (5) är av upplysningskaraktär. Synpunkter från Länsstyrelsen samt Miljönämnden, samt stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande och kommentarer till dessa, återges nedan. Inför granskning har följande ändringar/tillägg gjorts:

- En bullerutredning har tagit fram med syfte att redovisa planens möjligheter att klara gällande riktvärden för trafik- och industribuller. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar om hur riktvärden ska klaras vid en eventuell om- eller nybyggnation.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring luftkvalitén.
- Ett förtydligande för bestämmelsen f_1 har lagts till i planbeskrivningen och gäller även för komplementbyggnader.
- Planbestämmelse f_2 har förtydligats avseende taktäckning av plåt.
- Planbestämmelsen f_3 har förtydligats avseende färgsättning av fönstersnickerier.
- Ett förtydligande av bestämmelsen q_2 har lagts till i planbeskrivningen.
- Ett förtydligande av upphävande av strandkyddet har preciserats i plankartan med a (administrativ bestämmelse).
- Kompletteringar i planbeskrivning har gjorts avseende gång- och cykeltrafik, tekniska frågor samt karaktärdrag för fastigheten Björnen 7.

- Möjligheten till ytterligare påbyggnad på gatuhuset inom Björnen 14 (Järnväggsgatan 9) har tagits bort. Befintlig variation i taksiluett bedöms ha en väsentlig kvalitet för stadsbilden. Bestämmelse f_4 har därför tagits bort och nockhöjden har ändrats till +60,0.
- Planbestämmelsen q_4 har lagts till med syfte att skydda kulturhistoriskt värdefullt smidesgrind, smidesstaket och grindstolpar i natursten.
- Bestämmelsen n_1 har ändrats från ”träd får inte fällas” till ”träd får endast fällas om sjukdom eller om skaderisk föreligger” och träden inom Björnen 4 och 5 har kompletterats med bestämmelsen n_2 .

INKOMNA YTTRAN DEN

Länsstyrelsen i Värmland

Råd enligt PBL m.m.

Planbestämmelser

Markanvändning

Samtliga fastigheter inom planområdet har getts markanvändningen [CB₁] vilket innebär centrumverksamhet och bostäder, dock ej i bottenvåningen. Länsstyrelsen bedömer det lämpligt att också införa markanvändningen [K] kontor som möjliggör en bredare kontorsanvändning än vad C-bestämmelsen medger. Vidare bör markanvändningen [V] vård övervägas för fastigheten Björnen 7, då sådan verksamhet upptar en betydande del av fastigheten idag.

Skydds- och varsambetsbestämmelser

Hänsynsbestämmelse f_1 behöver förtydligas alternativt ges en hänvisning till planbeskrivningen där viktiga karaktärsdrag som bör beaktas förtydligas och förklaras.

Bestämmelse f_2 bör omformuleras så att det framgår att de ska vara takmaterial alternativ taktäckning av plåt.

Gällande f_3 behöver kommunen ta ställning till om hela fönstret ska ges en mörkare färgsättning än fasaden, eller om det endast ska gälla karmar, och inte bågar. Vidare kan det vara mer lämpligt att relatera färgsättningen av påbyggnaden till ursprunglig byggnad. Det är inte nödvändigtvis lämpligt att påbyggnaden i sig har en relation mellan fasader och fönster, om denna färgsättning inte korresponderar med befintlig, kvarvarande fasad.

Gällande f_4 uttrycker bestämmelsen att byggnaden får ha en byggnadshöjd motsvarande angränsande byggnader. Angränsande byggnader har dock olika höjd (65,6 respektive 67 m i högsta nockhöjd). Av planhandlingen framgår att den aktuella fastigheten får bebyggas med upp till 67 meter i nockhöjd. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om bestämmelse f_4 behövs då höjden framgår av bestämmelsen om högsta nockhöjd.

Skyddsbestämmelsen q_1 bör utvecklas med en närmare förklaring av vilka delar som utgör byggnadens kulturhistoriska värden och som ej får förvanskas. Detta kan med fördel göras i planbeskrivningen om en hänvisning införs på plankartan. Vidare bör bestämmelsen q_1 förtydligas på samma sätt som q_3 . Detta kan innebära att olika byggnader ska förses med olika q -bestämmelseskydd. Befintlig formulering ger inget ytterligare skydd än det generella förvanskningsskydd som särskilt kulturhistorisk värdefulla byggnader redan har enligt PBL 4:13.

Skyddsbestämmelsen q_2 riskerar att bli otydlig. Det är oklart vad som menas med ”ursprungliga våningar”. Bestämmelsen bör omformuleras och tydligt förklara vilka våningsplan som avses. Bestäm-

melsen bör också preciseras lika q_3 .

Rivningsförbud gäller enligt Boverket endast byggnaders stomme. Så sombestämmelsen r är utformad är det oklart om takdelen av stommen är skyddad eller inte och vilken del av byggnaden som anses vara ursprunglig. Det kan vara lämpligt att göra två typer av rivningsförbud. Byggnad A inom Björnen 4 kan ges ett traditionellt heltäckande rivningsförbud eftersom där inte ges någon ytterligare byggrätt.

Kommunen bör se över hur varsamhetsbestämmelsen k_1 relaterar till skyddsbestämmelserna q_1 och q_2 eftersom samtliga fastigheter har givits en kombination av dessa bestämmelser. Det är viktigt att i planen utreda vilka delar som ska hanteras varsamt och vilka delar som ska skyddas.

Gällande Björnen 7 bör kommunen överväga att även bottenvåningens fasadmateriäl (mosaik/keramikplattor) är ett viktigt karaktärsdrag att bevara, alternativt skydda.

Buller

Kv Björnen ligger utmed Drottninggatan och Järnväggsgatan, två av centrala stadens mest trafikerade gator. För att klara en god boendemiljö ur bullerhänseende bör planbestämmelse införas på plankartan om krav på att minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet skall vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Vid befintliga lägenheter bör kravet kunna tillämpas vid ombyggnader som innebär förändring i storlek och rumsindelning. (Jämför med DP för Kv. Sköldpaddan i Haga)

Strandskydd

Då en ny detaljplan upprättas ska strandskyddet prövas på nytt. Då planområdet ligger inom 100 m från Klarälven ska därför en bestämmelse om strandskyddsupphävande finnas på plankartan.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10§ Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av samrådsförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen anser att markanvändningen CB₁ är tillräcklig för att möjliggöra för de typer av verksamheter som kommunen anser vara lämplig på platsen. Kontor och nuvarande verksamheter ryms inom centrumändamål.

I planbeskrivningen har ett förtydligande gjorts avseende bestämmelsen f_1 och bestämmelsen f_2 har omformulerats enligt länsstyrelsens råd. Bestämmelserna f_3 och f_4 har tagits bort då möjligheten att bygga på gatuhuset inom Björnen 14 har tagits bort inför granskningskedet av detaljplanen.

I planbeskrivningen har bestämmelsen q_2 förtydligats för varje byggnad. Bestämmelsen q_1 preciseras inte ytterligare i handlingarna enligt länsstyrelsens yttrande. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att beskrivningarna av byggnadernas karaktärsdrag i planbeskrivning samt att det generella förvanskningsskyddet enligt plan- och bygglagen 4 kap 13§ är tillräckligt i en detaljplan. En mer detaljerad genomgång av byggnadernas kulturhistoriska värden prövas i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att kombinationerna av de olika varsamhetsbestämmelserna r , q_{1-4} och k_1 är tillräckligt för att uppnå detaljplanens syfte med att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Mer djupgående analys och bedömningar görs vid ett eventuellt bygglov.

En precisering av upphävande av strandskydd har precisats i plankartan.

Miljönämnden

Buller

Enligt planbeskrivningen framgår att en bullerutredning ska utföras innan granskning. Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att bullerutredningen kommer omfatta samtliga bostäder som planeras inom planområdet.

Det kan också vara angeläget att vara observant på andra bullerkällor som till exempel fläktbuller från närliggande byggnader och verksamheter. För att klara bostädernas ljudkrav är det viktigt att buller från eventuellt tillkommande ventilationsanläggningar, butiker/verksamheternas klimat-anläggningar med mera är så ljuddämpande att inte riktvärdena för annat verksamhetsbuller överskrids.

Som miljöförvaltningen har uppfattat frågan kring befintlig bebyggelse, är det först när en åtgärd ska utföras som detaljplanens krav blir gällande. Enligt Boverket behöver de planbestämmelser som behövs för att den befintliga bebyggelsen ska klara riktvärdena för buller anges, även om kraven inte faller ut förrän fastighetsägaren vill göra en åtgärd som kräver bygglov. Miljöförvaltningens bedömning är att det bör framgå att vid nybyggnad eller ombyggnad av befintliga bostäder ska bullerkraven klaras.

Luftkvalitet

Planområdet ligger i ett centralt läge i anslutning till Järnvägsgatan som trafikerar av cirka 5000 fordon. Miljöförvaltningen anser att en bedömning kring luftkvalitet bör utföras för planområdet.

Cykelparkering

Det saknas uppgifter om cykelparkeringsplatser i planbeskrivningen. Cykelparkeringsplatser ska vara säkra, attraktiva, lättillgängliga, väderskyddade och funktionella och placeras nära entréer.

Avfallshantering

Planförslaget innebär fler verksamhetslokaler samt bostäder vilket också medför mer avfall. Det är då viktigt att det finns tillräckligt stora avfallsutrymmen. Redan idag behövs stora utrymmen för källsortering samt att vi går mot en utveckling där återbruk blir mer vanligt förekommande. Miljöförvaltningen saknar en beskrivning kring hur avfallshanteringen avses hanteras för den nya detaljplanen.

Kommentar: En bullerutredning har tagits fram med syfte att redovisa planens möjligheter att klara gällande riktvärden för trafik- och industribuller. Utredningen omfattar samtliga fastigheter i plankartan. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att de bestämmelser som finns på plankartan är tillräckliga för att klara gällande riktvärden. En särskilt bestämmelse som enbart behandlar riktvärden för buller anser stadsbyggnadsförvaltningen inte är nödvändig då detta regleras oavsett via bullerförordningen. Ett förtydligande om hur riktvärdena för buller inte ska överskridas vid en eventuell ny- eller ombyggnation redovisas i planbeskrivningen med stöd av bullerutredningen. Vidare prövning görs vid bygglov.

Planbeskrivningen har kompletterats med en analys kring planens påverkan på luftkvalité och luftkvaliténs påverkan på bostäderna.

Planbeskrivningen har kompletterats angående cykelparkeringar och avfallshantering.

Samrådsredogörelsen är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstads kommun den 24 oktober 2017 av stadsbyggnadsplanerare Emelie Öhrn.