



KARLSTADS KOMMUN

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## detaljplan för Busterud, inom Alster, Karlstads kommun

### INLEDNING

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

### PLANPROCESSEN

Detaljplanen del av Busterud upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. Samråd, enligt PBL 5 kap. 11 §, genomfördes 31 januari - 2 mars 2018. I samrådet inkom 15 yttranden, varav sex stycken var av upplysningskaraktär.

Efter samrådet reviderades förslaget enligt de ändringar som redovisas i *Samrådsredogörelsen*. Planförslaget ställdes därefter ut för granskning enligt plan- och bygglagens 5 kap. 18 §. Planen har under både samråd och granskning funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i bibliotekshuset (Karlstadsrummet) och på kommunens hemsida. Berörda sakägare och myndigheter har bjudits in särskilt till samråd och granskning.

### SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Totalt inkom **10 yttranden under granskningstiden, varav 8 är av upplysningskaraktär**. Synpunkter berör i huvudsak tekniska frågor, genomförandefrågor och bebyggelsekrav.

An avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Stadsbyggnadsförvaltningen ser därmed att detaljplanen är klar inför antagande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 27 §.

Inkomna synpunkter har föranlett några mindre ändringar av planförslaget inför antagandet, se nedan. Ändringarna efter granskningen bedöms inte vara av sådan karaktär att det medför att en ny granskning av detaljplanen ska genomföras.

### ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Följande ändringar har gjorts i detaljplaneförslaget inför granskningen av förslaget:

- Inom en av byggrätterna i planområdets norra del möjliggörs det för tomter om minst 1000 kvm istället för 1200 kvm som tidigare. Detta innebär att ytterligare 1-2 tomter kan skapas. (d<sub>1</sub> har ändrats till d<sub>2</sub>).
- Ett flertal u-områden, som även planeras tjäna intilliggande fastigheter som infarter/interna gator, får planstöd för gemensamhetsanläggning.

- Fastigheter norr om ”Eneboslingan NO” förses med utfartsförbud.
- Vändzonerna har utökats något och gräns mellan kvartersmark och väg har justerats något på vissa sträckor.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivning.

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattning av kvarstående synpunkter från både samråd och granskning:

- Fyra boenden i området menar att radhusbebyggelse (framförallt så många som förslaget möjliggör för) inte rimmar med lantlig karaktär, medan en annan boende i området önskar se ett förslag som möjliggör för mindre och fler tomter för villabebyggelse och parhus.
- En boende i området anser om att områdets vägbredd (5,5 meter) är för smal och kan upplevas otrygg då flera trafikslag ska samsas om vägbanan. En annan boende i området anser att vägen blir för bred och inte alls förhåller sig till områdets lantliga karaktär.
- En boende anser att de nya bostäderna leder till mer trafik med buller och avgaser in på knuten för befintliga bostäder.
- En privatperson utanför området (bedöms ej som sakägare) anser att området bör bevaras som det är idag och att byggskede och VA-dragningar kommer leda till för stor inverkan på närboende, området och naturen.

## INKOMNA SYNPUNKTER

Synpunkter inkomna under granskningstiden redovisas och kommenteras nedan.

### Länsstyrelsen i Värmland

#### *Samlad bedömning*

Då de synpunkter som framfördes i samrådsskedet har bemötts på ett godtagbart sätt har Länsstyrelsen ingen ytterligare erinran mot planförslaget.

#### *Prövningsgrundande synpunkter*

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

### Trafikverket

#### *Utveckling järnväg*

Trafikverket genomför under det närmaste året en fördjupad utredning för dubbelspår på Värmlandsbanan sträckan Kristinehamn – Kil, med planerat slutförande halvårsskiftet år 2020. Trafikverket anser att all planering längs Värmlandsbanan tills vidare inte får försvåra för ett tillkommande andra spår, vilket skulle innebära att spårområdet (fastighetsgränsen) kan behöva breddas med upp till 15 meter, eller mer i kurvor. På motsvarande sätt bör bedömningar av risker, vibrationer och buller (även inomhus) ta höjd för ett nytt spår 6 meter närmare planområdet än befintligt spår. Alternativt kan det även bli aktuellt med nya sträckningar av järnvägsspåren. Eventuell utbyggnad av nya spår kan dock komma till produktion först någon gång efter år 2030.

#### *Sammantagen bedömning*

Kommunen kommer att vara deltagande part i utredningen för Värmlandsbanan och bör bevaka

frågorna även vid kommande lovgivning inom området.

Eftersom det för aktuellt planområde redan finns en befintlig byggnadsplan för bostäder, innebär detaljplanen i princip oförändrade förhållanden på en översiktlig planeringsnivå.

Trafikverket har utöver ovanstående kommentarer inget att erinra.

## **Miljönämnden**

Den 1 januari 2019 trädde en ny förordning (2018:1462) om producentansvar för förpackningar samt returpapper (2018:1463) i kraft. Syftet är att få en mer lättillgänglig insamling för medborgarna för att öka utsorteringen och få mer material att gå till materialåtervinning. Utgångspunkten är att de vanligt förekommande förpackningsslagen och returpapper ska samlas in med liknande avstånd och tillgänglighet som för restavfall och matavfall. Naturvårdsverket har fått uppdraget att ta fram en vägledning gällande insamling av förpackningar och returpapper. Första etappen av utbyggnaden ska redovisas 31 december 2021.

Detaljplanen för Busterud anger att det är en fördel om avfallshanteringen kan lösas gemensamt längs Busterudsvägen. Det är dock viktigt att, med tanke på ovanstående, planera för en mer bostadsnära insamling av såväl rest- och matavfall som förpackningar och tidningar i nya bostadsområden. Planering för flera gemensamma platser för avfallshantering krävs därför inom planområdet.

*Kommentar: Noteras. Planen begränsar inte möjligheten att lösa gemensamma avfallshantering. För kvartersnära insamling kan t ex detta lösas längs Busterudsvägen. Detta kräver dock överenskommelse mellan markägare och den verksamhet som sköter insamlingen.*

## **Lantmäterimyddigheten**

Lantmäteriet undrar vad syftet är att planlägga det nordöstra hörnet av fastigheten Busterud 1:44 med kvartersmark och inte följa befintliga fastighetsgräns. I övrigt har tidigare synpunkter blivit tillgodosedda.

*Kommentar: Detta är ett önskemål från fastighetsägarna själva. Genom att planlägga hörnet av Busterud 1:44 skapas möjlighet till fastighetsreglering som ger tomter strax norr om Busterud 1:44. En placeringsbestämmelse reglerar så huvudbyggnad inte placeras närmare än 6 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader 4 meter som närmast.*

## **Teknik- och fastighetsförvaltningen**

Har inget att erinra förutom nedanstående kommentarer:

- De två vändzonerna har utökats något men bedöms fortfarande vara för små för att större fordon ska kunna vända utan problem.
- På vissa sträckor är gatuområdet för smalt. För att underlätta drift och skötsel föreslås det anpassas mot befintliga fastighetsgränser på vissa sträckningar.
- Ordet dagvattendamm (står som bestämmelse i plankartan) och lekplats är motsägelsefulla. Det föreligger lagkrav om att säkerhetsanordningar vid fasta pooler eller dammar för att undvika barnolyckor. Vattendjupet för anläggningar på eller intill lekplats får max vara 20 cm (enligt BBR). Lekplatsen utformas så att dagvatten vid skyfall kan samlas och fördröjas, vilket enbart inträffar vid endast vid dessa tillfällen. Övrig tid ska dagvattnet inte övergå ett djup på 20 cm. Ordvalet dagvattendam bör ändras till hållbar dagvattenhantering eller liknande.

Övriga redaktionella synpunkter har överlämnats till planhandläggaren som tillgodosett dessa.

*Kommentar: Vändzoner och gatuområden har justerats enligt synpunkt. Både dagvattendamm och lekplats bedöms rymmas inom PARK-ytan och behöver det planstöd som nu ges i plankartan. Illustrationsplanen redovisar snarare ett skyfalls-scenario än ett normalläge, då det näst intill kommer vara torrt i dammen. Illustrationen i planbeskrivningen redovisar tydligare ett normalläge. Det är viktigt att lekanordningar inte hamnar i själva utjämningsmagasinet eller i slänten och det handlar till stor del om utformning av ytan.*

## **Kultur- och fritidsförvaltningen**

Kultur- och fritidsförvaltningen ställer sig positiv till att det ges möjlighet till naturnära boende inte alltför långt ifrån stadens centrum.

Kultur- och fritidsförvaltningen vill poängtera vikten av att det i ett tidigt skede av planarbetet planeras för en eller flera spontanidrottytor, som inte är lekparker, så att barn och unga ges möjlighet till rörelse i bostadens närhet. Förvaltningen arbetar med ett avstånd på cirka 300 meter till närmaste spontanidrottsyta.

Förvaltningen anser också att det är lämpligt att planera in ett nytt elljusspår i detaljplaneområdet. Det kan också vara läge att utveckla grusplanen vid Alsters IP till en mer användbar idrottsplats för hela Alsters bostadsområde.

## **Kronoparkens S-förening**

Kronoparkens S-förening ser positivt på förslaget som innebär en förtätning av området samt en sammanlänkning av alster mot Skattkärr. Vi tror även att detta ger bättre förutsättningar för kollektivtrafiken samt ett bra utbyggt VA-nät. En tänkt utbyggnad kan också ge underlag för en redan utbyggd service både i Skattkärr och på Kronoparken. Den innebär också ökade möjligheter för boende på Kronoparken att byta boendeform utan att lämna närområdet.

## **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

### **Fastighetsägare inom planområdet**

Jag tycker att den här detaljplanen är mycket konstig i när man jämför övriga detaljplaner i Karlstad. Det är orimligt med tomtstorlek på minst 1200 kvm för att bygga en bostad på området. Hur stora är tomterna i närliggande områden? Lungvik och Alsters villaområde. Dessutom får en fastighetägare bygga större byggnader på tomtyta med 1000 kvm!? Eller har jag tolkat förslaget fel? Varför är det inte 1000 kvm för samtliga?

*Kommentar: Inför antagande av planen har en genomgång av tillättna tomtstorlekar gjorts. Det har resulterat i att bestämmelsen om minsta tomtstorlek har ändrats från 1200 kvm till 1000 kvm i planområdets nordöstra bygggrätt. Anledningen till att ändringen inte gjorts inom fler bygggrätter beror huvudsakligen på att områdets stora nivåskillnader gör det problematiskt att få till lämpliga tomter, framförallt utifrån VA- och dagvattensynpunkt. Samtidigt bedöms kravet på stora tomter vara ett viktigt medel för att nå syftet med planen för Busterud, där karaktär av landsbygd med varierad terräng och inslag av skog är en viktig del.*

## **Övriga**

### **Privatperson**

Jag motsätter mig mot nybyggnation i området.

1. Ett ”nytt” bostadsområde kommer under byggnationen innebära att nuvarande boende kommer bli avskärmade och inte kunna utnyttja sina boenden. Detta pga att all byggnation kommer blockera de smala vägarna som finns i området. Det gäller både vid vägar och VA bygge samt när hus ska

uppföras. Jag har inte sett någonting i detaljplanen som tar upp detta, eller hur det ska lösas.

## 2. Dyrt projekt med VA

Planen är att det ska dras Vatten och avlopp i området. Många fördelar såklart, men i området alster-busterud är det väldigt mycket berg i dagen. Som jag ser det kommer VA-dragning bli onödigt påkostad och göra stora inskränkningar i områdets natur. Jag motsätter också att vissa tomter kommer behöva nedgrävda pumpar för att transportera bort avloppsvatten.

## 3. Sommarstugeområde

Idag säger detaljplanen små hus på 60 kvm. Jag förstår kommunens ambition med att förtäta och binda ihop alster med skattkärr. Jag tycker att byggandet av ett bostadsområde kommer förstöra och förändra området för mycket mot vad det är idag. Idag ser jag det som en del av landet fast man är i stan. Sådana områden saknas i övriga kommunen idag och därför tycker jag att det är viktigt att vi bevarar alster-busterud så som det är idag.

*Kommentar: Boende i området kommer att ha tillgång till sina fastigheter under byggtiden, men exakt hur utreds i projekteringskedet. Boende och fastighetsägare kommer bli väl informerade inför byggstart och under byggtiden. Angående VA så har utredning av VA-dagningar och dagvattenhantering utretts i planskedet. Det är bl a med anledning av mycket berg i dagen som planen reglerar tomtstorlekar och högsta andel hårdgjord yta.*

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstads kommun den 2019-08-05 av stadsbyggnadsplanerare Emelie Dronsfield.