

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Inledning

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram och kvarstående synpunkter från detta förs vidare in i detaljplaneskedet.

## Hur samrådet har bedrivits

Samråd enligt PBL (2010:900) 5 kap 11 § ägde rum 7 februari 2016 - 28 mars 2016. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten i samhällsbyggnadshuset, på bibliotekshuset och på kommunens hemsida. Ett informations- och samrådsmöte hölls den 21 mars 2016, där 5 personer närvarade förutom kommunens egna representanter. Bovieran ABs företrädare Anders Wimby deltog vid mötet och gav information om Bovierans seniorboende. Frågor och synpunkter vid samrådsmötet handlade bland annat om trafiksituationen i området och hur den kommer att bli med föreslagen byggnation, trafiken under byggtiden, huruvida trafiken till de nya bostäderna samt demensboendet skulle kunna trafikmatas från ny väg nord-ostifrån (via den föreslagna skoltomten, enligt planprogrammet). Hur möjligheten till åtkomst till naturen kommer bli, om skogen blir kvar mellan kvarvarande hus samt frågor om de två föreslagna småhustomterna. Ett flertal frågor handlade om Boviernas koncept; om det finns möjlighet att få parkeringsplats för husbil och om man sett i andra städer om Bovieran påvekat värdet för i kringliggande område mm. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas samrådsredogörelsen.

## Sammanfattning

Det har inkommit ett tjugotal yttranden, varav hälften utgörs av synpunkter från de boende längs Storkullegatan, som bland annat inte är nöjda med den trafik som kommer belasta Storkullegatan, dels under byggtiden och dels efter verkställandet av de framtida bostäderna. Bland de positiva synpunkterna finns Kultur- och fritidsnämnden som ställer sig positiva till att det byggs fler bostäder i Karlstad. De påpekar även att det finns en spontanidrottsyta som blir påverkad i det korta perspektivet men som kommer ersättas i det långa perspektivet då området strax österut är planerat för idrott. Övriga synpunkter som inkommit handlar om mer trafikfrågor men av annan karaktär än de som de boende framför. Andra synpunkter handlar till exempel om radon och ledningsfrågor (vad gäller flytt av kablar osv). Planbeskrivningen och plankartan har komplettrats/ändrats enligt kommentarerna nedan. Tillhörande grundkarta uppdateras inför granskning. Det finns inga kvarstående synpunkter från samrådsskedet.

## Synpunkter som inte har tillgodosetts från planprogrammet

Förslag till detaljplan utgör endast ett delområde av planprogrammet. Nedan tas endast de synpunkter som berör aktuell detaljplan med, övriga kvarstående synpunkter hänvisas till nästkommande etapper av planprogramsområdet. Nedanstående punkter har inte tillgodosetts i aktuellt planförslag. Synpunkterna är kommenterade i planprogrammets samrådsredogörelse.

- oro över den framtida trafiksituationen för boende längs Zakrisdalsvägen
- kommande byggtrafik med anledning av föreslagen planering

- synpunkter om skogsområde i närheten av bostäder som kommer försvinna

## Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna i denna samrådshandling (se nedan) och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt PBL (2010:900) 5 kap 18§.

## Inkomna yttranden

Yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil. Vissa yttranden återges i sin helhet. Alla yttranden finns tillgängliga i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Lantmäterimyndigheten
4. Teknik- och fastighetsnämnden
5. Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott
6. Miljönämnden
7. Karlstads Elnät AB
8. Karlstads El- och stadsnät AB
9. Skanova
10. Boende på Storkullegatan (10 fastigheter och 16 namnunderskrifter)

## Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplanen

Planförslaget bedöms vara i linje med ställningstaganden i gällande ÖP där aktuellt område utpekats som ett framtida stadsutvecklingsområde.

I fördjupad översiktsplan för Väst kust utpekats området som lämpligt för någon typ av verksamhet eller en blandning av verksamheter, handel och bostäder. Planförslaget bedöms vara i linje med ställningstagandena i den fördjupade översiktsplanen.

#### Planprogram

I det planprogram som ligger till grund för det aktuella planförslaget föreslås bostäder på den aktuella platsen.

#### Gällande detaljplan

Planområdet omfattas idag i huvudsak av detaljplan, laga kraft 2007, som anger bostäder på platsen.

## Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens bedömer att den föreslagna detaljplanen innebärande bostäder på platsen är genomförbar och har inget att erinra mot planförslaget.

## Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 12 kap. Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av detaljplaneförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer föranleda någon prövning.

## Trafikverket

### Ärendet

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällandesamråd för rubricerad detaljplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder (seniorboende). För Östra Zakrisdal har tidigare ett planprogram tagits fram, Trafikverket yttrade sig över detta 2013-09-03 och vill i stort hänvisa till detta.

Ärendet berör indirekt Skoghallsbanan där Ullebergsleden korsar järnvägen i en plankorsning. Trafikverket är väghållare för järnvägen.

### Planprogram för Östra Zakrisdal

I samråd för Planprogrammet som omfattar Östra Zakrisdal påtalade Trafikverket behov av att utreda flera aspekter av trafiksituationen nära Skoghallsbanan och i anslutning till denna. Här lyfts oskyddade trafikanter, kollektivtrafik och utformning av cirkulationsplatser mm upp. Enligt planprogrammets samrådsredogörelse finns utredningsbehov som skall tillgodoses vid fortsatt detaljplanering. Trafikverket vill påtala vikten av att påverkan på Skoghallsbanan klarläggs inför en fortsatt utveckling av området.

### Sammantagen bedömning

Enligt Trafikverkets sammantagna bedömning bör förändringar vad gäller tillkommande trafik redovisas och den påverkan det kan ha för trafikeringen och då särskilt påverkan vid plankorsningen Ullebergsleden/Skogshallsbanan. Föreliggande detaljplan innebär möjligen inte någon omfattande trafik men Trafikverket vill påtala behovet av utredning som kommenterats i tidigare yttranden och i planprogram. Tillsammans med övriga etableringar i och utvecklingsprojekt i Västkust behöver trafiksituationen i stort lyftas och flera trafik aspekter klargöras med utgångspunkt i resonemang i planprogram.

*Kommentar: En uppskattad trafikökning för planområdet blir ca 200 fordon/åmd vilket inte bedöms påverka plankorsningen Ullebergsleden/Skogshallsbanan nämnvärt.*

### Övrigt

För ytterligare information och planeringsunderlag se ”Transportsystemet i samhällsplaneringen” på Trafikverkets hemsida.

## Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av samrådsförslaget och har följande synpunkter. På plankartan saknas koordinater och rutnätspunkter. I övrigt har lantmäterimyndigheten ur fastighetsbildnings- eller registreringssynpunkt inget att erinra.

*Kommentar: Plankartan kompletteras med koordinater och rutnätspunkter.*

## Kommunala remissinstanser

### Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen har deltagit i framtagandet av samrådsförslaget och har inget att erinra.

### Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiva till att det byggs flera bostäder i Karlstad. Det finns en spontanidrottsyta som blir påverkad i det korta perspektivet men som kommer att ersättas i det långa perspektivet då området strax österut är planerat för idrott. Kultur och fritidsnämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

*Kommentar: Noterat!*

### Miljönämnden/miljöförvaltningen

Bilparkeringsplatserna bör vara utrustade med motorvärmare. Det bör även planeras för behovet av parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar, och andra elfordon som elcyklar och permobiler.

*Kommentar: Detta är inte frågor som kan regleras i en detaljplan. Synpunkterna skickas vidare till exploatören.*

I samband med detaljplanearbetet kan det vara aktuellt att kontrollera radonhalterna inom området då marken klassificerats som normalradonmark vid mätningar. Lämpligt grundläggningssätt (radonskyddande alternativt radonsäkert) föreslås för byggnation inom området.

*Kommentar: I det PM som Karlstads kommun låtit ta fram, Geoteknisk undersökning för ny detaljplan (daterad 2016-02-02) står det (sid 2) att mätning av jordluft har utförts i två punkter (som även redovisas i karta). Enligt mätresultatet så framkommer att marken klassificeras som normalradonmark. Radonfrågan kommer att behandlas vidare i bygglov.*

I övrigt har miljöförvaltningen inget att erinra.

## Karlstads Energi AB

### Tekniska system

Karlstads Energi AB har fjärrvärmesystem i direkt anslutning till detaljplaneområdet. Detta har tillräcklig kapacitet att försörja den planerade bebyggelsen med värme.

### Renhållning

Ett av Karlstads Energi ABs uppdrag är att hämta in hushållsavfall för Karlstads kommuns medborgare. För att utföra uppdraget på ett trafiksäkert och arbetsmiljömässigt riktigt sätt utgör farbara vägar samt vändmöjligheter en viktig grund. Vid nybyggnation gäller det att skapa en hämtningssituation som är trafiksäker för bolagets personal, boende och alla som vistas i området. Backning skall i största mån undvikas.

Enligt Karlstads kommuns avfallsplan ska samverkan och planering för en hållbar avfallshantering ske. För att uppnå målet är en av åtgärderna i avfallsplanen ” Vid all ny bebyggelse och större ombyggnationer ska avfallshantering beaktas redan vid den inledande planeringen”. Förutsättningar som krävs för genomförande av bolagets uppdrag att hämta hushållsavfall är att vägar och vändplatser är anpassade efter de mått hämtningsfordonen kräver, se bilaga 1 och 2.

*Kommentar: Noterat*

## Synpunkter

Karlstads Energi AB ser att fjärrvärme är en naturlig uppvärmningsform i området och anslutning är möjlig mot nuvarande ledningsnät i direkt anslutning till detaljplaneområdet.

Enligt fastställd renhållningstaxa gällande Karlstads kommun erbjuds hämtning av avfall i kärl, container eller i underjordsbehållare men systemen kräver en viss planering. Byggherren ombeds därför kontakta Karlstads Energi AB för vidare planering rörande avfallshanteringen.

Karlstads Energi AB deltar gärna i planeringen av området i syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för avfallshandtering och anslutning av fjärrvärme.

*Kommentar: Noterat. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med text om att exploitören kan kontakta Karlstads Energi AB för fortsatt planering angående avfallshandtering och anslutning av fjärrvärme.*

## Karlstads El- och Stadsnät

Karlstads El & Stadsnät AB har kablar inom det område som detta projekt avser. Eventuell flytt av kablar kommer vi att ta ut en avgift för. Ett alternativ kan vara en ny kabelsträckning nordost från vår nätstation. Se alternativen presenterade i kartan, nedan.

För övrigt har Karlstads El-och Stadsnät AB inget att erinra.



*Karlstad El och Stadsnät AB presenterar ny eventuell sträckning för högspänningskabeln genom området.*



*Karlstad El och Stadsnät AB presenterar ny eventuell sträckning för fiber genom området.*

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras i Genomförandebeskrivningen med text avseende de föreslagna alternativa lägena för nya kabelsträckningar för högspänning och fiber. Frågorna får behandlas i den fortsatta planeringen av området.*

## Yttranden från övriga

### TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Skanovas teleanläggningar påverkas inte av planförslaget. Skanova har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

### Fastighetsägare och boende på Storkullegatan

Vi är oroliga kring den trafik som kommer att belasta vår väg, Storkullegatan, dels under byggtiden samt efter verkställandet av de kommande ca 50 bostadsrätter som planeras. Vi upplever redan idag att trafiken som går till vårdboendet är störande då trafikanter ej tar hänsyn till hastighet eller uppsikt. Med ytterligare ca 50 bostadsrätter, som kommer medföra trafik som exempelvis flera parkeringsplatser (ca 50 st om alla lägenheter ska ha en tillhörande parkeringsplats), taxibilar som kommer och går, anhöriga och gäster som kommer på besök med mera kommer detta tillföra mycket tung trafik på Storkullegatan.

*Kommentar: Trafiken kommer att öka med ca 200-250 fordonsrörelser/årsmedeldygn. Trafikökningen är rimlig för området ur trafiksäkerhetssynpunkt men det är klart att det kommer bli en skillnad för boende, speciellt som de redan idag upplever trafiksituationen som störande. Vid byggnationen av aktuellt planområde kommer en del tung och säkerligen även bullrande trafikrörelser att förekomma, detta är oundvikligen. Exploatören bör begränsa tung trafik och bullerstörande trafik i sådan utsträckning som är möjlig.*

Vi hade önskat se att man undersöker möjligheten om trafiken som ska gå till det kommande seniorboendet kan tänkas anläggas på ett annat sätt (eventuellt via skolan som planeras i framtiden eller dylikt).

*Kommentar: En väg via skolan är inte aktuell att bygga nu. Exploatören för den nu aktuella detaljplanen utnyttjar det befintliga vägnätet i området. Det skulle inte gå att låta exploatören i detta läge uppföra och bekosta en väg via skolan. I planprogrammet beskrivs att denna väg är tänkt att omhänderta trafiken till skol- och idrottsområdena. I ett senare planläge kan en väg via skolan bli aktuell.*

## Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är sammanställd på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2016-05-02 av stadsbyggnadsplanerare Karolina Norlin i samråd med stadsbyggnadsarkitekt Maria Lindström, trafikingenjör Stina Granefeldt och bygglovshandläggare Medhia Andersson.

# Minnesanteckningar, Samrådsmöte för del av östra Zakrisdal

Datum: 21 mars 2016, kl. 18.00

Plats: Solen, Samhällsbyggnadshuset

Närvarande: 5 närvarande enligt närvarolista  
(3 närboende på Storkullegatan och 2 intresserade av Bovieran)  
Karolina Norlin, SBF plan  
Maria Lindström, SBF, plan  
Margareta Nilsson, TFF mex  
Anders Wimby, Bovieran

## Information om planförslag och planprocessen

Karolina informerar om planområdet, syftet med det nya planförslaget, gällande detaljplan samt tidigare planprogram. Programmet godkändes i december 2013 av stadsbyggnadsnämnden. Nuvarande planförslag innehåller bara en del av programområdet, dvs bostäderna (inte skola och idrott).

Planförslaget rymmer bostäder (yta för flerbostadshus och två villatomter), park och lokalgata. Park betyder inte "finpark" utan en grön allmän yta. Ytan för flerbostadshus är markanvisad till Bovieran.

Anders informerar kort om konceptet för Bovieran, som byggs likadant över hela Sverige. Det är ett generationsskifte för konceptet nu, så utformningen håller på att ändras lite (bl. a entrén). 14 hus har byggts hittills runt om i Sverige. Byggnaden innehåller ca 50 lägenheter som är bostadsrätter och för åldersgruppen +55. Det är ett tegelhus med vinterträdgård i mitten.

Konsekvenser av planförslaget är bl. a att ytan för spontanidrott som finns idag kommer att bebyggas, i programmet finns planer för mer idrottsplaner längre österut. Trafiken på Storkullegatan kommer att öka.

Karolina informerar om planprocessen och tidplan för projektet. Under samråd och granskning finns möjligheter att lämna synpunkter skriftligen. Förslaget kan komma att justeras utifrån inkomna synpunkter. Antagande av planen i stadsbyggnadsnämnden blir förmodligen hösten 2016. Planen vinner laga kraft efter 3 veckor, därefter kan bygglov sökas. Bygglov tar ca 10 veckor, sedan ska lägenheterna säljas. Byggtid för Bovieran tar ca 14 månader. Projektet/tidplanen är påverkat av om planen blir överklagad.

Synpunkter under samrådet ska lämnas skriftligen senast 28 mars 2016.

## Information om konceptet Bovieran

Anders informerar om Bovierans koncept. Det startade med ett hus i Partille 2007 och finns 14 inflyttade hus till idag. Ambitionen är att skapa unika mötesplatser kring vinterträdgården. Teman i vinterträdgården är medelhavet, japan och tropikerna. 90-100 personer bor i huset och byggnaden är 1600 kvadratmeter stor. Tillgängligheten är viktig i huset så man kan ta sig fram med rullstol eller rollator. Det är 3 våningar högt med balkonger och markterrasser. Lägenheterna nås via loftgångar från vinterträdgården. Förslag på ansiktslyft av huset gjordes förra veckan, bl. a ska man kunna välja

mellan tegel och puts, brandtrapporna närmare fasaden mm. Förråden ligger på taket eller i källaren i det framtida huset och gemensamhetslokalen ute i vinterträdgården. En bastu finns i gemensamhetslokalen. Regnvatten används för bevattning i vinterträdgården. Bovieran är vana att bygga i den här typen av miljö, med tanke på byggtid mm.

## **Diskussion/frågor**

*Det kommer bli mycket byggtrafik på Storkullegatan, många barnfamiljer längs gatan.*

I den gällande planen finns 20-tal villatomter, som förmodligen hade byggts under längre tid. Så till viss del blir det kanske kortare byggtid med det här förslaget, men trafiken kommer förändras.

*Kan trafiken till bostäderna och demensboendet gå via skoltomten istället för via Storkullegatan? Det är mycket trafik och de kör snabbt.*

Vi vill undvika rundkörning genom befintligt villaområde. Man kan fundera på om det går att nyttja den vägen när den byggs, men i nuläget bygger vi inte den vägen så länge det inte finns aktuella planer på skola/idrott.

*Kommer man ut i naturen?*

Ja till viss del, staketet runt Zakrisdals verksamhetsområde sitter kvar i skogen.

*Hur ser villatomterna ut? Hur stora?*

Ungefär som de befintliga villatomterna, ca 7-800 kvadratmeter. Tanken är att skapa lite avstånd till det nya stora huset.

*Är priser bestämt på de nya villatomterna?*

Nej, ny värdering kommer att göras. De fördelas i tomtkön.

*Finns det möjlighet att ta med husbil till Bovieran om vi flyttar in?*

Vi använder standardmått på bilparkeringarna. På många Bovieran står det husbilar, det är ganska vanligt. Men det behöver vara gräs bakom parkeringen för att det ska funka.

*Vad är kostnaden för lägenheterna?*

Nästa vecka går vi ut med försäljning i Strängnäs, det är nog ungefär jämförbart. Det kan variera på grundläggning och markpriser mm. Titta på hemsidan över de projekt som är ute till försäljning.

*Har man sett i de andra städerna vad Bovieran gör för värdet på övriga området?*

Det lyfter alltid området, men det är en process. Det tar lite tid. De boende rör sig lite annorlunda än i vanliga bostadshus pga av ålderskategorin, de jobbar oftast inte osv. Det kan skapa en flyttrörelse, med att yngre människor kan få tag på villor mm.



*Är det mycket höjdskillnad, så att Bovieran kommer skymma?*

Nej, Bovieran kommer ligga lite längre ner i terrängen än övriga bostäder.

*Kommer skogen finnas kvar mellan Bovieran och övriga villor?*

Det blir en grön remsa kvar mellan villorna och Bovieran, men hur mycket träd vi klarar att spara får vi se. De som flyttar in i de nya villorna kan också vilja att det ska gallras nära sina bostäder.

*Hur blir skötseln på skogen intill?*

Det har vi inte studerat i detalj ännu. Ofta gör vi punktinsatser på bostadsnära skog.

### **Avslutning**

Karolina tackar för visat intresse och avslutar mötet.

## Bilaga 1

# Transporter

### Gångtransporter

Avfallskärl är försedda med hjul så att de kan transporteras från Uppställningsplatsen till hämtfordonet. Säckar transporteras med kärra. Det är viktigt att försöka göra transportvägen så kort som möjligt.

- o För avfallskärl ska transportvägen utomhus vara minst 1,2 meter bred och om den ändrar riktning ska bredden där vara minst 1,5 meter.
- o Vintertid ska transportvägen skottas och sandas.
- o Hela transportvägen ska ha en hårdgjord yta.

### Biltransporter

Hämtfordon är normalt 2,6 meter breda, 3,50 meter med speglar, och 9,5 meter långa. Höjden är cirka 3,5 meter, men beroende på utrustning kan bilarna vara över 4 meter höga.

För tömning av kärl och pålastning av container behövs en fri höjd på cirka 8 meter, höjder upp till 9,5 meter förekommer dock.

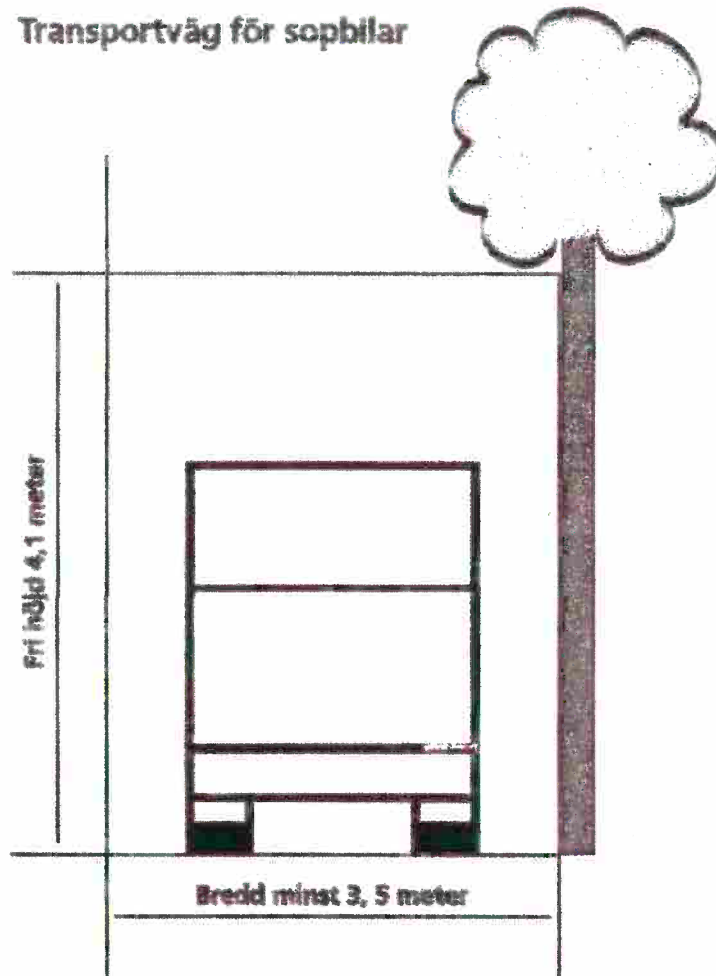
Transport av hushållsavfall och därmed jämförigt avfall utanför en fastighet får endast utföras av den person som KEAB anlitat för detta ändamål.

### Transportvägar

o Transportvägar för sopbilar utformas för behörighetsklass 2 (BK2), enligt Värmlandss läns författningssamling 24 FS 2002:5, och de ska vara minst 3,5 meter breda.

o Fri höjd till träd och liknande ska vara minst 4,1 meter under alla årstider.

### Transportväg för sopbilar



## Bilaga 2

# Exempel på vändplatser

När en återvändsgränd är längre än 30 meter måste det finnas en vändplats för sopbilen. Antingen utformas vändplatsen som en vändplan eller som en trevägskorsning.

## Vändmöjlighet

