

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR DINGELSUNDET ÖSTRA

Inledning

Planförslaget har upprättats med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap, vilket innebär att samrådet följs av granskningsförfarande. Detaljplanen har föregåtts av en fördjupade översiktsplan, fördjupning av översiktsplanen för Dingelsundet och delar av Knapstad som antogs 2014.

Granskningsutlåtandet innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstagande till dessa.

Planprocessen

Förslag till detaljplan för Östra Dingelsundet har upprättats den 1 juni 2017. Förslaget, enligt PBL (2010:900) 5:11, har varit på samråd under tiden 20 juni – 31 augusti 2017.

Efter samrådet reviderades planhandlingarna (enligt vad som beskrivs i samrådsredogörelsen). Planförslaget var sedan på granskning enligt PBL (2010:900) 5:18, från 19 augusti till 16 september 2019.

Under både samrådet och granskningen har planen 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.

Sammanfattning

Totalt har 16 yttranden inkommit under granskningstiden, varav en del är utan erinringar eller av upplysningskaraktär. Inkomna synpunkter berör i huvudsak MKN för vatten, strandskyddsredovisning, natura-2000, närheten till kraftledning, artskydd och trafikfrågor. Även frågor om tomtstorlek för arrendatorer har berörts i yttrandena.

Ändringar i planförslaget efter granskningen

Inkomna synpunkter på förslaget föranledde inte stora ändringar av planförslaget. De stora justeringar som har genomförts i planhandlingarna efter granskningen är följande:

- skyddsavstånd mellan kvartersmarken och kraftledningen har utökats till 38 meter och planlagts som naturmark.
- komplettering och förtydligande av MKN vatten och Natura-2000.
- förtydligande redovisning för upphävande av strandskydd – **administrativ planbestämmelse**.
- komplettering och ombearbetning av planhandlingarna enligt inkomna synpunkter.

Övriga synpunkter föranledde inga väsentliga ändringar av planförslaget. Efter granskningen har inga förändringar i sak utförts.

Ställningstagande

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

Inkomna synpunkter på förslaget föranledde inte väsentliga förändringar av planförslaget i detta skede. Planhandlingarna har justerats i enlighet med detta granskningsutlåtande. Ändringarna och kompletteringarna i planen efter granskningen påverkar inte planens syfte, utformning eller innehåll i sådan utsträckning att den behöver ställas ut på nytt. Det kan noteras att väsentliga förändringar av förslaget gjorts inför granskningen med anledning av inkomna synpunkter.

Kvarstående synpunkter

Det finns inga kvarstående synpunkter efter samråd och granskning. Samtliga synpunkter kommenteras nedan.

Inkomna yttranden

Yttranden med synpunkter har inkommit enligt nedanstående förteckning. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan (kommentarer i kursiv stil). Vissa yttranden återges i sin helhet.

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott, Carlstads Gillet, Hammarö kommun och Försvarsmakten har meddelat att de inte har något att erinra mot förslaget.

Yttranden från statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 4 juli 2019, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 12 september 2019.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att skapa byggrätter för permanentbostäder i området. Möjligheten att planlägga naturmark och sammanhängande stråk för rekreation ska också prövas.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

- 1- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- 2- en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- 3- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid mod gällande bestämmelser,
- 4- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller

- 5- en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om trafikfrågor, dagvatten, naturvärden, artskydd, Natura 2000, MKN vatten, närhet till kraftledning samt översvämning. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts.

Länsstyrelsen har i granskningsskedet synpunkter angående miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskyddsredovisning, närhet till kraftledning, artskydd samt Natura 2000.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen gällande miljö kvalitetsnormerna (MKN) efter samrådsskedet. När kommunen beskriver eventuell påverkan på MKN förs ett resonemang kring att kommunal utbyggnad av vatten och avlopp bedöms leda till förbättrad vattenkvalitet. Idag finns det endast tre befintliga fastigheter inom planområdet så påverkan på vattenförekomsten kan ur detta avseende antas vara relativt liten. Det saknas däremot ett resonemang kring hur en utökad mängd dagvatten från den föreslagna nya bebyggelsen kan påverka MKN i berörda vattenförekomster. Detta bör beskrivas innan detaljplanen antas.

Kommentar

Förutsättning för dagvattnet enligt planförslaget är att det ska infiltreras först i dike längs lokalgatan och sedan ledas till två avsedda ytor för dagvattenmagasin inom planområdet, beteckning (E₂) på plankarta. Kommunen vill tydliggöra att dagvattnet kommer i första hand infiltreras och fördröjas genom vägdikey och de planerade dagvattenmagasinen inom planområdet innan det leds ut till Dingelsundsådran. I övrigt förutsätter planen inte i anspråktagande av någon naturlig strandkant och inte heller något byggmaterial som skulle kunna påverka MKN vatten på ett negativt sätt. Planbeskrivningen har kompletterats.

Strandskydd

I detaljplanen anger kommunen som särskilt skäl att befintlig bebyggelse samt en befintlig gata är avskärmande från strandlinjen. Länsstyrelsen gör bedömningen att detta skäl är tillämpligt. Länsstyrelsen anser dock att redovisningen på plankartan behöver ändras. Strandskyddslinjen ska illustreras med en administrativ gräns på själva plankartan samt upphävas med en planbestämmelse (a₁) inom aktuellt område. Kommunen har även angett att det är strandskyddet från Vätern som upphävs, detta bör ändras till Dingelsundsådran då detta är två olika vattenförekomster.

Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats med synpunkterna.

Hälsa och säkerhet

Kraftledning

Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från samrådsskedet och anser det fortsatt olämpligt att tillåta ny kvartersmark för bostäder inom 32 meter från kraftledningen. Detta trots att kommunen föreslår prick- och plusmarkerad mark på en del av detta område.

Länsstyrelsen anser att i planeringen av ett helt nytt bostadsområde finns det alla möjligheter att utforma planen så att den blir lämplig och säker för människor att vistas på platsen. De rekommenderade 32 metrarna från kraftledningen bör därför planläggas som naturmark.

Kommentar

Inför antagande har kvartersmark för bostäderna längs kraftledningen ytterligare krympts. Byggrätten har anpassats till ett befintligt hus och flyttats västerut så att ett avstånd av ca 38 meter i form av naturmark mellan kvartersmark/fastighetsgräns och närmast fastlina kan sparas. I övrigt begränsar planen byggrätterna längs kraftledningen dels genom en remsa av prickmark och dels genom en placeringsbestämmelse som reglerar placering av tillkommande bebyggelse med minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta innebär att skyddsavståndet mellan närmast fastlina och tillkommande bostäder ökar till ca 42 meter.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

När det gäller påverkan på fridlysta fladdermöss beskriver kommunen att konsekvenserna inte blir märkbara för att några arter kan få försämring och andra arter förbättringar. Det saknas dock helt beskrivning hur denna bedömning gjorts för de enskilda arterna. Om någon arts gynnsamma bevarandestatus i området riskerar att påverkas negativt eller att kontinuerlig ekologisk funktion inte bibehålls för arten kan planen strida mot artskyddet. Länsstyrelsen kan inte på nuvarande underlag bedöma om artskyddet väcks. Det nämns en konsekvensutredning men den finns inte i underlaget.

Vidare när det gäller frågan om fridlysta fåglar påverkas i området har kommunen hänvisat till en annan detaljplan för en fastighet på en helt annan plats. Detta anser Länsstyrelsen inte är lämpligt då det är detta område som nu avses exploateras. Kommunen har inte angett att fågellivet kommer att undersökas i aktuellt planområde inom ramen för detaljplanarbetet. Utifrån detta kan det i nuläget alltså inte uteslutas, när det gäller både fladdermöss och fåglar, att planen inverkar på arterna på ett sådant sätt att en artskyddsdispens krävs.

Kommentar

Kommunen har tidigare gett uppdrag till konsulten ECOCOM AB att göra en bedömning av vilka värden för fladdermöss som kan finnas inom planområdet. Den framtagna analysen visar att skogsområdet vid Dingelsundet idag har värden för vanliga skogslevande fladdermusarter så som nordfladdermus och mustasch/taigaflassermus. Vid genomförande av planförslaget där vissa markpartier sannolikt omvandlas till mer parklikenande karaktär kommer andra fladdermusarter som t ex dvärgpipistrell, trollpipistrell, sydfladdermus och större brunfladdermus att få förbättrade födosökmöjligheter. Analysen pekar på variation av olika miljöer i området är mycket positivt och dagvattendammar (ej helt öppna) utan med omgivande träd eller skogsmark bidrar till variationen och skapar förutsättningar för en mångfald av födosökande fladdermusarter. Det kan också noteras att analysen inte utpekar på försämring för gynnsam status för någon viss fladdermusart, PM-förutsättning för fladdermöss bifogas. Planbeskrivningen har också kompletterats med konsekvenser för fladdermöss.

När det gäller spillkråka har viss bedömning av artskyddet gjorts i PM gällande påverkan på Natura 2000. Kommunen bedömer där att genomförande av detaljplanen kan få en viss lokal negativ effekt på spillkråka eftersom lämpliga livsmiljöer försvinner. Detta bedöms dock inte innebära negativa effekter på artens bevarandestatus på lokal,

regional eller nationell nivå. Norr, väster och söder om detaljplaneområdet finns lämpliga livsmiljöer kvar för spillkråkan. Emellertid kommer delar av dessa områden att tas i anspråk i angränsande planer och arten använder stora områden varför frågan om påverkan på spillkråka i ett lokalt perspektiv bör göras över ett större område. Länsstyrelsen har redan i samrådet påpekat att man bör utreda frågan om påverkan på fågellivet i ett större perspektiv så som t.ex. för hela planområdet enligt FÖP Dingelsundet på samma gång.

Länsstyrelsens gör bedömningen är att dessa frågor ska vara helt utredda innan planen antas då de kan äventyra detaljplanens genomförande.

Kommentar

I den framtagna PM-konsekvensbedömningen WSP 2018-04-10 står att detaljplanen kan ge en viss lokal negativ effekt på spillkråka. Detta beror på att ett område med barrskog omvandlas till bebyggelse. Men det är inom ett litet område som tallarna försvinner på grund av exploateringen. Planen med nuvarande utformning bevarar mycket tallar både inom kvartersmarken och naturmarkområdet runtomkring. Det är därför man bedömer att exploateringen inte påverkar gynnsam bevarandestatus för spillkråkan. Plankartan har kompletterats med illustration som visar inmätta tallar och grupper av äldre träd som berör både kvartersmark och naturmark. Det kan också noteras att de gamla tallarna och äldre träd som berör planen redan är skyddade genom planbestämmelse (a2).

I övrigt har planen utformats så att värdefulla och äldre trädgrupper skyddas genom att de ligger på naturmark, där det ännu inte är kalaverkat. De områden med lämpliga livsmiljöer norr, väster och söder om detaljplaneområdet som konsekvensutredningen (WSP 2018-04-10) hänvisar till som andra lämpliga livsmiljöer för spillkråka kommer till allra största delen att finnas kvar inom överskådlig framtid. Med andra ord så bör dessa rekommendationer om att spara grupper av äldre grova träd vara tillräckligt som försiktigt åtgärder.

För att säkerställa att inte artskyddet för någon fågelart väcks på grund av planen kommer en fågelinventering göras inom hela planområdet och angränsande skog under våren 2020. Planbeskrivning har kompletterats med upplysning om fågelinventering och även konsekvenser för fågelarter.

Natura 2000

Enligt PM bedömer kommunen att Natura 2000 tillstånd inte krävs för planen men enligt dagvattenutredningens principskiss ser det ut som att delar av anläggningen kommer att ligga inom Natura 2000-området. Anläggningsarbeten och rörläggningar inom Natura 2000 är enligt Länsstyrelsens bedömning sådant som kräver tillstånd enligt 7 kap. §28a MB.

Kommentar

Den ytan som i tidigare skede i planarbetet har avsetts för dagvattenmagasin är inte längre aktuell. Kommunen vill tydliggöra att inför granskningen har dagvattenhantering lösts genom att det avsätts en yta för dagvattenmagasin (E2) på plankarta. Kommunen menar att planförslaget inte förutsätter någon dagvattenhantering som ligger utanför planområdet som berör Natura-2000 område.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen gör bedömningen att plankartan behöver kompletteras med naturmark

inom skyddsavstånd från kraftledningen för att planen inte ska bli föremål för prövning avseende hälsa och säkerhet.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med synpunkten.

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att pröva möjligheten att skapa bygggrätter för permanentbostäder i området. Möjligheten att planlägga naturmark och sammanhängande stråk för rekreation ska också prövas.

Trafikverket har i tidigare samrådsskede yttrat sig i frågan 2017-08-29 samt i samband med samråd av övriga detaljplaner inom Dingelsundet.

Skoghallsbanan

Planområdet trafikförsörjs via Dingelsundsvägen. Ett medfinansieringsavtal finns framtaget mellan Trafikverket och Karlstads kommun i samband med angränsande detaljplan för del av Dingelsundsvägen, vilket ska reglera parternas åtagande och finansiella ansvar för åtgärderna vid plankorsningen med Skoghallsbanan. Avtalet är dock inte slutligt undertecknat.

Kommentar

Medfinansieringsavtalet är redan undertecknat.

Det finns även en plankorsning söder om Dingelsundsvägen, som gående och cyklister från planområdet kan tänkas använda som alternativ. Upplysningsvis avser Trafikverket att under 2020 göra en inventering av plankorsningarna längs hela Skoghallsbanan med eventuella förslag till sam-/omlokalisering och säkerhetshöjande åtgärder. Karlstads kommuns delaktighet kommer att vara viktig.

Kommentar

Frågan noteras och vidarebefordras till berörda delar inom kommunen.

Sammantagen bedömning

Medfinansieringsavtalet som omnämns ovan måste vara undertecknat av båda parter innan Trafikverket slutligt kan godkänna detaljplanerna.

Kommentar

Medfinansieringsavtalet är redan undertecknat.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingen och har följande synpunkter.

I genomförandebeskrivningen under "Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar" ska meningen "Den nya gemensamhetsanläggningen ska anslutas till Dingelsundet ga:1. Anslutningen görs i en lantmäteriförrättning" tas bort då det blir en kommunal gata i norr. I samma stycke finns en karta 4 som det inte finns någon hänvisning till.

I övrigt har lantmäterimyndighetens synpunkter från samrådet blivit tillgodosedda.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med synpunkten.

Värmlands Museum

Värmlands Museum har tagit del av granskningshandlingen över ny detaljplan för Östra Dingelsundet. Planförslaget innebär bland annat möjliggörande för byggnation av cirka 45 nya bostäder. Området har innan varit präglat av jordbruk och fritidsbebyggelse och har sen en tid stått inför en förvandlingsprocess med byggnation av åretruntboende i form av villabebyggelse.

Värmlands Museum har i en kulturmiljöutredning för området uppmärksammat ett antal kulturhistoriskt intressanta byggnader i området som helhet. Byggnaderna utpekades då de utgjorde fina exempel på jordbruksbebyggelse samt på fritidshus från 1900-talets första hälft och de senare visade områdets karaktär som fritidsboende. I de pågående planläggningsprocesserna för hela området Dingelsundet befarar Värmlands Museum att denna kvarvarande karaktär kommer att tonas ned rejält och att helheten och kontexten av dessa värden kommer att försvinna då områdets bebyggelse permanentas och planläggs med tomter, gator mm.

Att staden ytor utvidgas och att fler personer flyttar till städer är ett samhälleligt faktum och för detta område som var på väg att förtätas i en snabb takt med rikt varierad gestaltning vad gäller form, färg och är det dock bra att området regleras.

Värmlands museum skulle se det positivt om områdets bebyggelse kan anpassas så långt som möjlig till områdets karaktär. Det kan ske genom att rekommendera fasadkolorer, men även i någon mån styra form och placering.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med synpunkten.

För området som helhet bör omkringvarande landskapselement värnas och framhållas. De är viktiga element för att detta område ska få en attraktivitet i att erbjuda bra boende med en helhetskontext och trivsel.

Yttranden från kommunala remissinstanser

Teknik- och fastighetsnämnden

Teknik- och fastighetsförvaltningen har deltagit i framtagandet av samrådsförslaget och har inget att erinra förutom nedanstående kommentarer:

Det är positivt att en del mark planläggs som natur intill bostäderna och att naturområdena hänger samman genom gröna släpp. Det är värdefullt både för de närboendes rekreativsmöjligheter samt för spridningsmöjligheter för olika arter. Krav på tomtplatsavgränsning bör ställas på alla tomter med gräns mot naturmark.

Kommentar

Gränsen för markanvändning borde räckas till som en tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Fler gamla tallar har mätts in än de som märkts ut på plankartan. Man bör se över om fler av dessa kan märkas ut på kartan och ges bestämmelsen (a₂). Även värdefulla tallar

på kommunägd naturmark kan med fördel märkas ut på plankartan och ges bestämmelsen (a₂).

Kommentar

Plankartan har kompletterats med synpunkten och planbestämmelsen (a₂) har ytterligare utvecklats med syfte att säkerställa bevarandevärda träd som berör både kvartersmark och allmän platsmark.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden bifaller granskning av detaljplan för Östra Dingelsundet med följande synpunkter:

- Behovet av elevplatser samt förskoleplatser i området kommer att öka till följd av fler bostäder.

Kommentar

Kommunal barnomsorg finns närmast på Zakrisdal med en förskola på tre avdelningar. Fastighetsavdelningen på teknik- och fastighetsförvaltningen har fått in verksamhetsbehov av att utöka förskolan på sikt, då det redan idag är en lokallösning i form av paviljonger som är fullbelagd. Utifrån rådande förutsättningar går inte att tillgodose behovet av ytterligare förskoleplatser närmsta fem-sex åren för den utveckling som sker i området. Behovet av elevplatser och förskoleplatser i framtiden vidarebefordras till Fastighetsavdelningen på Teknik- och fastighetsförvaltningen för beaktande.

- Viktigt att säkra trygga transportvägar för barnen i området.

Kommentar

Frågan har redan beaktat i detaljplan för del av Dingelsundsvägen.

- Viktigt att hänsyn tas till Boverkets allmänna råd om en friyta på 40 kvm/barn i förskolan och 30kvm/elev i skola.

Kommentar

Planen förutsätter inte någon markanvändning för skola eller/ och förskola.

Miljönämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till detaljplan för Östra Dingelsundet. Miljönämnden har getts möjlighet att yttra sig över förslaget. När förslaget till detaljplan remitterades i samrådsskedet lämnade miljönämnden ett yttrande med ett antal synpunkter. Stadsbyggnadsförvaltningen har i den reviderade planredovisningen beaktat dessa.

Miljönämnden vill komplettera med att upplysa om de nya kraven för insamling av förpackningar och tidningar som införs från och med 2021. Reglerna är inte detaljstyrda och det går i nuläget inte att säga om det blir bostadsnära eller kvartersnära insamling som blir aktuellt i det föreslagna bostadsområdet. Riktlinjer håller på att tas fram, till exempel för vilka ytor och uppställningsplatser som kommer att krävas.

Kommentar

Frågan har noterats.

Yttranden från företag och organisationer

Ellevio AB

Ellevio har tagit del av granskningshandlingarna rörande detaljplanen och har följande synpunkter.

Ellevio äger de båda 145kV-ledningar som passerar öster om det tänkta planområdet och ledningarna är tryggade av ledningsrätt. Ledningsrättsområdet har en bredd av 50 m vilket innebär att stolpar och faslinor går utanför planområdet men delar av ledningsområdet kommer att ligga inom planområdet.

Vi ifrågasätter placeringen av planområdets östra gräns. Vi yrkar i första hand att ledningsrättsområdet (den röjda skogsgatan) som helhet placeras utanför planområdet. Det måste framgå av plankartan och planbeskrivning att nätägaren har rätt att avverka farliga kantträd inom området Natur för att säkra ledningarnas driftsäkerhet.

Vi yrkar i andra hand att Ledningsrättsområdet inom det område som är utmärkt som Natur ska vara redovisad med egenskapsgräns för ledningsändamål för ledning och redovisas i en avvikande färg.

Ledningsgatan ska röjas med jämna intervall och ledningshavaren har säkrat rättigheten i gällande ledningsrätt. En skogsgata bottenröjs med 6-8 års intervall och vart tionde år inventeras och avverkas även kantträd som står utanför skogsgatan. Med kantträd menas träd som på grund av sin höjd kan utgöra fara för ledningen och därmed även för person och egendom. Dessa träd markeras och ersätts vid varje tillfälle. Den röjda skogsgatan med dess sidoområden som omfattas av kantträdsavverkning benämns tillsammans som ledningsgata.

Marknivån i ledningsgatan får inte ändras utan vårt godkännande.

Kommentar

Ledningsrättsområdet som helhet berör inte plangränsen dvs. plangränsen överlappar ledningsrättsgräns.

Enligt planbeskrivningen ska bostadshus placeras på ett sådant avstånd från ledningen att magnetfältet normalt inte överstiger 0,2 mikrottesla. Som underlag används beräkningar gjorda vid fyra andra kraftledningar norr om det tänkta planområdet. Eftersom det handlar om fyra andra ledningar kan de inte användas som underlag här. Beräkning av årsmedelvärdet vid de båda här aktuella ledningarna ger ett avstånd av minst 40 m från närmsta faslina för att underskrida 0,2 mikrottesla.

Kommentar

Inför antagande har kvartersmarken längs kraftledningen flyttats västerut och reglerats till naturmark så det blir ett längre avstånd till kraftledningens närmaste faslina (som närmast 38 meter). Utöver detta begränsar planen också byggrätten dels genom en remsa av prickmark (marken får inte bebyggas) upp till 2 meter och dels genom en placeringsbestämmelse som reglerar placering av tillkommande bostäder med minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta innebär att skyddsavståndet mellan närmaste bostäder och faslina blir drygt 42 meter. Planbeskrivningen har kompletterats med den nya uppgiften om beräkningen av årsmedelvärdet.

Karlstads EI- och Stadsnät AB

Vi har både el och fiber-kablar inom det område som detta projekt avser. Och vid en eventuell flytt av dessa kablar kommer vi att ta ut en kostnad för detta.

Kommentar

Frågan har vidarebefordrats till exploitörerna för beaktande vid projektering.

Postnorden Sverige AB

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta Postnord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Placering av postlåda är en projekteringsfråga. Frågan har vidarebefordrats till exploitörerna för beaktande vid projektering.

Yttranden från fastighetsägare, grannar och allmänhet

Arrendatorer, 033-039-060, 033-039-061, 033-039-062

Synpunkterna gäller den del av detaljplanen som berör fastighet Dingelsundet 2:87 Sommarstugorna med tillhörande uthus/dass på arrende 033-039-060, 033-039-061 och 033-039-062 har funnits på Dingelsundet sedan 1930-talet, men inga tydliga tomtgränser har utstakats. Genom generationer har husen med omgivande närområden utnyttjats av husägarna, och yttre gräns för användning har naturligt varit till exempel yttersta egen byggnad eller väg. Nuvarande arrendatorer har ägt husen sedan 1990-talet och fortsatt använda ”tomterna” som tidigare ägare. Vid tidigare kontakter med kommunen, under pågående planering för området, har påpekanden om arrendekontraktets angivande av arrendearean till cirka 1000 kvm i förhållande till utnyttjade områden mötts med kommentarer om att det inte kommer vara något problem framöver.

När detaljplanen lades fram med inritade tomtgränser blev vi därför mycket upprörda då vi upptäckte att ingen hänsyn överhuvudtaget har tagits till våra hus i förhållande till tomtgränser. De nya tomtgränserna hade ritats genom hus eller precis framför (i riktning söderut mot Dingelsundsådran) och husen till samma ägare låg på olika tomter. Detaljplanen har justerats något efter det och de utritade tomtgränserna har tagits bort, men ändå finns en ritning där nya hus finns inritade utan att ta hänsyn till våra nuvarande ”tomtgränser”. Dessutom saknas en befintlig uthuslänga på huvudritningen.

Vi förstår att grundtanken med tomtindelningen är att få till bra tomter och att kommunen ska få in pengar för finansiering av de väg- och anläggningsarbeten som måste till för att det nya bostadsområdet ska fungera. Vi anser dock att hänsyn ska tas till oss som redan har hus på plats. De nya tomtgränserna ska ritas utifrån befintliga tillämpade ”tomtgränser”. För respektive arrende ska nedanstående punkter tas hänsyn till.

Arrende 033-039-060

För att få till en bra tomtindelning för husägarna ska:

- samtliga befintliga byggnader inkluderas i tomtarean.
- södra gränsen för tomtarean vara åtminstone 10 meter söder om befintlig huvudbyggnad.

Arrende 033-039-061

För att få till en bra tomtindelning för husägarna ska

- samtliga befintliga byggnader inkluderas i tomtarean.
- södra gränsen för tomtarean vara bilvägen som ligger söder om arrendet

Arrende 033-039-062

För att få till en bra tomtindelning för husägaren ska

- samtliga befintliga byggnader inkluderas i tomtarean, det vill säga även uthuslängan som ligger nordost om huvudbyggnaden (och även ritas in på huvudritningen).
- gräsmattan och bilparkeringen norr om befintlig huvudbyggnad inkluderas i tomtarean.

Bifogat till synpunkterna finns en planskiss (nedanstående karta) med förslag på tomtindelning (röda heldragna linjer anger tomtgränser). Som framgår av förslaget minskas antalet tomter med en tomt. Våra tomter blir i samma storleksordning som befintliga tomter söder om det nya detaljplaneområdet (utmed Dingelsundsådran), men större än de nya tomterna inom Dingelsundet 2:87. De nya tomterna inom Dingelsundet 2:87 blir alla i samma storleksordning utom tomten längst sydost inom detaljplanen som blir större.



Kommentar

Oavsett var eller hur man bygger, prövas sådana förändringar enligt plan- och bygglagen genom krav på avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen, och att enskilda intressen ges möjlighet till insyn och påverkan på planen. PBL:s krav på planering och utformning av byggnader

är vägledande för hur ett område kan komma att bebyggas. Kommunen menar att detaljplanens innehåll och utformning ska baseras på avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Exempel på allmänna intressen är trafik- och VA-försörjning, natur, att boendemiljön blir långsiktigt hälsosam och att bebyggelsen som helhet fungerar ihop även estetiskt. Många frågor som rör tex. den fysiska miljön kan inte regleras i detaljplanen utan styrs på andra sätt, till exempel genom, lantmäteriförrättning, lokala trafikföreskrifter, gatukostnadsutredningar, taxor, statliga föreskrifter såsom Boverkets byggregler (BBR) eller annat.

Detaljplan för Östra Dingelsundet med nuvarande utformning ställer endast krav på att minsta fastighetsstorlek ska vara 1000 kvm. Detta innebär att tillkommande fastigheter får regleras med hänsyn till förutsättningar för VA-försörjning, gatustruktur, angöring och även var bef. huvudbyggnader ligger idag. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att fastighetsreglering är en fråga som får prövas genom en lantmäteriförrättning i samråd med berörda arrendatorer och Markavdelning på Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Boende på Dingelsundet 580

Synpunkt: Trafiksituationen på Dingelsundet!

Tyvärr är ju vägarna på Dingelsundet både smala och krokiga och har svårt att ens klara av den nuvarande belastningen. Väggörningen till och från Skoghallsvägen måste utformas så att den har förmåga att svälja all den trafik som kan förväntas uppkomma på grund av utökad personbilstrafik och trafik med entreprenadfordon och lastbilar.

Härom dagen kom jag körande med ett lass grus på släpkärran efter att ha kört in på Dingelsundsvägen och vidare upp till vänster i backen där jag mötte en lastbil med 2-axlat boggiesläp före krönet. Det går ju inte att se och inte heller ana sig till vad som kommer utmed den sträckningen på grund av utebliven sikt. Boggiesläpet genade i kurvan och jag hade ingen möjlighet att backa med släpet eftersom det dels är svårt att backa med fullt släp och dels för att det kom bilar bakom.

Kort sagt, vägens bredd och utformning är fullständigt hopplös och måste både breddas till 2-filig väg och rätas ut så att fordon oavsett storlek kan mötas där. En vacker dag kommer det lastbil med släp från båda hållen, en full med grus och en fylld med schaktmassor. Det säger sig självt att situationen snabbt blir hopplös med tanke på detta.

Skoghallsvägen måste breddas och förses med avkörningsfiler/buffertar i båda riktningarna och vara så långa att de förmår att svälja trafiken till området inte minst när det kommer stora och långa tågsätt. Järnvägsövergången måste breddas till det dubbla och förses med bommar. I dag ska det ju vara ljudsignaler, men de hörs inte. Antingen är de så dämpade för att inte störa de boende i området eller så är den funktionen avstängd.

Den nya gång och cykelvägen som bildades mellan östra och södra Dingelsundet i samband med VVS-utbyggnaden har blivit populärt för motionerande, cyklister, mopeder, 4-hjulingar, promenerande med och utan barnvagnar och den trafiken kommer säkert att öka allteftersom den blir känd och på så sätt mer utnyttjad. Dessa trafikanter är ju i allt väsentligt oskyddade utmed tillfartsvägarna och därför måste extra omsorg göras för att i görligaste mån planera och bygga separata gång och cykelbanor. Dock saknas skyltning utmed den sträckan!

Lastbilar med släp och en rad olika entreprenadmaskiner ska trängas med vanliga personbilar i samband med att det ska byggas 45 nya villor på Östra Dingelsundet!

Jag vet att ni som jobbar med detta projekt på kommunen och Trafikverket är väl införstådda i den problematik som denna utbyggnad kommer att innebära och att vägar, tillfartsvägar, gång och cykelbanor, måste kunna svälja den utökade trafiken samtidigt som den också måste bli funktionell och trafiksäker för alla parter.

Kommentar

Den här planen berör inte direkt Skogbällsvägen och inte heller Skogbällsbanan utan frågeställningar berör detaljplan för Dingelsundsvägen. Karlstads kommun har tidigare fattat ett beslut att planlägga en del av Dingelsundsvägen - från Skogbällsvägen fram till det nuvarande planområdet. Dingelsundsvägen tillsammans med korsningen med järnvägen och Skogbällsvägen kommer att åtgärdas och byggas om med vänstersvängsfält och en passage för oskyddade trafikanter mm. för kännedom har detaljplan för den tilltänkta tillfartsvägen (detaljplan för Dingelsundsvägen) redan varit ute på granskning och kommer tas upp för antagande parallellt med den här detaljplanen.

Boende på Dingelsundet 590

Undertecknad är ägare till fastigheten Dingelsundet 2:86.

Vad som framgår av det förslag till detaljplan som nu ligger för Östra Dingelsundet är att en del av min fastighet 2:86 ska regleras till Dingelsundet 2:87. Denna reglering har inte diskuterats med mig!

Mina synpunkter gäller således fastighetsgränsen i hörnen upp mot gångvägen. Enligt planförslaget är det södra hörnet ianspråktaget som naturmark och gångväg och det norra hörnet som gångväg.

Gränsrören som satt i hörnen är bortgrävda i samband med V/A entreprenaden och inte återställda trots flera påstötningar från min sida.

Måste del av tomtens hörn utnyttjas för gångvägen (intrånget i den norra delen är helt onödigt då det finns gott om plats upp mot pumphuset) förutsätter jag att intrånget blir minimalt. Det ska heller inte klassas som naturmark dvs jämställt med allmänning. Jag förutsätter att Karlstad kommun betalar marknadsmässig ersättning för den yta som ev. kommer att tas i anspråk och att då nya tomtrör ställs ut.

Kommentar

Inför antagandet har Karlstads kommun och fastighetsägaren träffats och kommit fram till att plangränsen justerats så att det nordöstra hörnet av fastigheten Dingelsundet 2:86 inte berör plangränsen. Gångvägen längs fastighetens västra hörn har flyttats västerut så mycket som möjligt. Kostnadsersättning för den ytan som tas i anspråk från fastigheten Dingelsundet 2:86 har vidarebefordrats till Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Boende på Dingelsundet 536

Här kommer mina synpunkter:

- Minska antalet tomter, speciellt nära Dingelsundsvägen.
- Gör lite luft/mellanrum mellan tomterna, speciellt de tomter som går upp mot skogen.

Kommentar

Planförslaget genom placeringsbestämmelse, kravet på minsta fastighetsstorlek och sparande av naturmark och grönt släpp runt och mellan bostadsbebyggelse bedöms att ha säkerställt att exploateringsområdet som helhet blir luftigt och kan smälta in i kringliggande miljöer.

Medverkande tjänsteman

Granskningsutlåtandet är sammanställt av stadsbyggnadsarkitekt Ossman Sharif på stadsbyggnadsförvaltningen.

Karlstad den 25 februari 2020