



KARLSTADS KOMMUN

GRANSKNINGUTLÅTANDE

detaljplan för Södra Dingelsundet

Karlstads kommun

2019-01-15

INLEDNING

Granskningsutlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden till dessa.

PLANPROCESSEN

Planförslaget har upprättats med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum 6 februari – 6 mars 2018. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten hos stadsbyggnadsförvaltningen, på bibliotekshuset och på kommunens hemsida. Under samrådet hölls ett informations- och samrådsmöte den 19 februari 2018 i Samhällsbyggnadshuset. Anteckningar från samrådsmötet finns med som bilaga i samrådsredogörelsen. Efter samrådet reviderades planhandlingarna, enligt vad som beskrivs i samrådsredogörelsen.

Därefter ställdes planförslaget ut på granskning från 24 oktober till 23 november 2018, enligt plan- och bygglagens 5 kap 18§. Under granskningen har planen skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i Karlstadsrummet, Bibliotekshuset och på kommunens hemsida. Efter granskningstiden har handlingarna kompletterats och justerats enligt detta granskningsutlåtande.

SAMMANFATTNING

Sexton skriftliga yttranden har kommit in under granskningstiden, varav fem stycken är utan erinran eller av upplysningskaraktär. Ett yttrande har även inkommit per telefon. Den inkomna synpunkten från Länsstyrelsen föranleder att en del av planområdet (den södra udden) avskiljs som en separat del för att bearbetas och eventuellt ställas ut på en ny granskning. I övrigt justeras planområdet på ett par mindre punkter inför antagandet.

ÄNDRING I PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNINGEN

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

På plankartan

Till följd av yttrande från Länsstyrelsen har södra udden avskiljts från planområdet. Denna del kommer att bearbetas och efter det ställas ut för en ny granskning.

I övrigt har prickmarken mot gata justerats och en bestämmelse om garage/carports placering mot gata lagts till. Prickmarken på 2:57 och 2:97 har justerats mot småbåtshamnen och gata/naturmark vid transformatorn intill Dingelsundsvägen (på 2:64) har justerats.

I Planbeskrivningen

Till följd av ovanstående förändringar på plankartan, har också planbeskrivningen justerats och kompletterats. I övrigt endast redaktionella ändringar.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

INKOMNA YTTRANDEN

Inkomna yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil. Vissa yttranden återges i sin helhet.

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Kultur- och fritidsförvaltningen, Miljöförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Karlstads Stadsnät AB och Värmlands museum.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen Södra Dingelsundet.

Miljöförvaltningen

När förslaget till detaljplan remitterades i samrådsskedet lämnade miljönämnden ett yttrande med ett antal punkter. Stadsbyggnadsförvaltningen har i den reviderade planredovisningen beaktat dessa synpunkter. Miljönämnden har inget ytterligare att invända över förslaget.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

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

Karlstads El- och Stadsnät AB

Karlstads El & Stadsnät AB ämnar att samförlägga med VA-utbyggnaden både vad gäller el och fiberkablar. Befintliga nätstationer kan behöva att bytas ut till större om effektbehovet skulle öka. Anslutning till elnätet finns priser på hemsidan, anslutning till Stadsnätet offereras efter förfrågan. För övrigt inget att erinra.

Värmlands museum

Värmlands museum har tagit del av rubricerade handlingar och har inga ytterligare synpunkter i ärendet.

Kommentar: Yttrandena noteras.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser, strandskydd, översvämningsrisk, kulturmiljö, riksintressen samt miljö kvalitetsnormer för vatten. Kommunen har till granskningskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och justeringar av plankarta samt kompletteringar i planbeskrivningen har genomförts. Länsstyrelsen har dock kvarstående synpunkter gällande upphävande av strandskyddet samt översvämningsrisk.

Strandskydd

Inför granskningen av planen har kommunen justerat plankartan vad gäller vattenområden, allmän platsmark NATUR och att en större fastighet i planområdets nordvästra del har utgått ur planförslaget. I vattenområdet har [W1, W2 och W3] områden lagts till. Länsstyrelsen välkomnar att befintliga hamnanläggningar ges planstöd både på land och vatten men ifrågasätter starkt motiven till att i några fall även ge planstöd till vissa brygganläggningar samtidigt som man avstår från att ge planstöd till andra, främst de som är belägna i Dingelsundsådran.

I granskningshandlingen överförs allmän platsmark NATUR utmed stranden till kvartersmark för bostäder [B]. Marken närmast stranden prickmarkeras, d.v.s. byggnad får ej uppföras. Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför detta sker. Även om marken prickas kan anläggningar som inte är byggnader uppföras, som t.ex. altaner och soldäck, vilket öppnar för en ytterligare privatisering av strandområdet. Det är vidare oklart om någon fastighetsreglering i strandområdet avses genomföras. Strandområdet ingår i fastigheten Dingelsundet 2:10 som många fastigheter i närområdet har andelar och/eller rättigheter i.

Länsstyrelsen gör bedömningen att strandskyddet inom planområdet inte hanterats på ett korrekt sätt. Allmänhetens tillgång till strandområdet begränsas ytterligare och anläggningar vars tillkomst uppenbart har stridit mot nu gällande och äldre detaljplaner legaliseras. Länsstyrelsen gör bedömningen att ett fåtal fastigheter gynnas av planförslaget både på övriga icke strandnära fastigheters och allmänhetens bekostnad.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till hur tillsynen avseende strandskyddet har bedrivits i området då det förefaller som få om ens några anläggningar i strandområdet eller vattnet har planstöd.

Länsstyrelsen gör bedömningen att den mark som i samrådsförslaget och i nu gällande detaljplan är utpekad som allmän platsmark NATUR bör kvarstå som detta.

Översvämningsrisk

Kommunen har på plankartan säkrat att nytillkommande bebyggelse ska klara ett beräknat 200-års händelse vilket innebär en lägsta grundläggningsnivå på +46,48 (RH2000). Tillfartsvägen genom planområdet har en lågpunkt, vid den i väster belägna hamnen, som redan vid en översvämningsnivå på +46,00 m (RH2000) riskerar att skäras av och fastigheterna i söder och öster riskerar att ej kunna nås. I planhandlingen förs ett resonemang om olika lösningar men ingen höjdsättning av vägen är införd på plankartan.

Sedan februari 2018 finns Boverkets tillsynsvägledning avseende översvämningsrisker. Länsstyrelsens ståndpunkt är att denna ska tillämpas vid upprättande av detaljplaner och att eventuella avsteg från vägledningens rekommendationer ska vara tydligt motiverade. Länsstyrelsen gör vidare bedömningen att vägen behöver höjdsättas på plankartan till samma nivå som krävs för den omgivande bebyg-

gelsen. En annan möjlighet att lösa problemet är att koppla samman vägsystemen i DP för Dingelsundet östra med nu aktuell plan vilket skapar en möjlighet att med en alternativväg nå området. Länsstyrelsen noterar att i det nu pågående planarbetet för Dingelsundsvägen som ska förbinda det aktuella planområdet med Skoghallsvägen föreslås en lägsta höjd på vägen till +47,00 (RH2000).

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen gör bedömningen att strandskyddet inte hanterats på ett korrekt sätt samt att översvämningsfrågan bör hanteras genom att lämpliga planbestämmelser införs på plankartan för att säkerställa tillträdet till de södra delarna av planområdet vid en översvämningsituation. Planen kommer att bli föremål för prövning avseende strandskydd samt hälsa och säkerhet, översvämning, om den antas i nuvarande form.

Kommentar: Till skillnad från vattenområdet på västra sidan, är vattenområdet i Dingelsundsådran inte planlagt sedan tidigare. Förutom småbåtshamnen i sydöst och ett mindre område öster om den södra udden betecknad med NATUR, har planområdet följt gällande plangräns och detta är anledningen till att Dingelsundsådran inte ingått i planområdet.

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandremsan (dvs. marken som i gällande plan är betecknad NATUR på Dingelsundet 2:10) är inte sammanhängande och den är på flera ställen alltför smal för att vara intressant för allmänheten. På vissa ställen är den inte ens möjlig att beträda. Fastigheten Dingelsundet 2:10 är belastad med flertalet servitut, för bryggor, bad- och båtplatser med mera, till förmån för de intilliggande fastigheterna. Många av servitutet är äldre, sedan tiden innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft. De delar av 2:10 ute på södra udden som inte är åtkomliga för allmänheten har därför i granskningsbehandlingen föreslagits som kvartersmark B, för att inregleras till intilliggande tomtmark. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet i dessa delar har hänvisats till att området tagits i anspråk på ett sätt så att det saknar betydelse för strandskyddets syften. De större strandområden som finns på 2:10 och som är tillgängliga och värdefulla för allmänheten - ön och udden vid småbåtshamnen i väster och området kring badplatsen i öster föreslogs fortsatt som allmän plats NATUR. Även den större udden i söder som ägs av kommunen är allmän plats NATUR och denna kommer dessutom att göras än mer tillgänglig än vad den är idag. Planförslaget har bedömts säkerställa allmänhetens tillträde till stranden så långt detta är rimligt med hänsyn till att området är i vissa delar oåtkomligt, sedan gammalt belastat med rättigheter genom flertalet servitut och bebyggt. Strandremsan saknar i dessa delar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften.

Inför antagande har den södra udden tills vidare tagits bort från planområdet. Denna del kommer att bearbetas ytterligare och ställas ut för ny granskning, innan även den kan antas.

I frågan om översvämningsrisk så vill stadsbyggnadsförvaltningen påminna om att planområdet inte utgör ny sammanhållen bebyggelse. En höjning av vägen vore en bra långsiktig åtgärd, men det är inte det enda sättet att lösa framkomligheten vid en eventuell översvämningsituation på. En höjning av vägen påverkar intilliggande fastigheter och småbåtshamnen. En höjning till +47 skulle innebära nästan en meters höjning gentemot hamnen och p-platserna där, som används av de som har sommarstuga ute på öarna och behöver båt för att ta sig ut. Att vägen höjs är givetvis en bra lösning - men hur mycket bör inte fastställas utifrån en generell riktlinje utan efter förutsättningarna på platsen när det gäller ett befintligt område där omgivande fastigheter och funktioner påverkas. Särskilt inte när en höjning av vägen inte är enda möjliga sättet att hantera frågan på. Andra sätt kan vara någon form av vall eller att använda en alternativ väg österut. Att siffran i +47 inte finns med på plankartan innebär inte heller att vägen inte kommer att höjas i framtiden.

I det pågående planarbetet som Länsstyrelsen refererar till för Dingelsundsvägen, föreslås vägen bli kommunal istället för att som här tas om hand av en vägförening. Det har en praktisk betydelse på så sätt att om +47 sätts som en föreskriven höjd på plankartan skulle det kunna ge konsekvenser för den förste fastighetsägare som väljer att söka

bygglov inom planområdet, då denna kan bli den som får behöva ordna med vägböjningen.

Alternativen när det gäller framkomlighet beskrivs i planbeskrivningen och förtydligas ytterligare inför antagandet.

Trafikverket

Trafikverket har i tidigare skede yttrat sig 2018-03-02 med kommentar kring tillfartsvägen och plankorsningen med järnväg Skoghallsbanan. Nödvändiga åtgärder i skyddsanläggningen vid plankorsningen (tillfartsväg/Skoghallsbanan) såsom bommar och separat gc-passage kommenteras inte i planbeskrivningen. Ett avtal är under framtagande mellan Karlstad kommun och Trafikverket gällande åtgärder vid plankorsningen. Avtalet började diskuteras i samband med samråd för detaljplanen för Östra Dingelsundet, säkerhetshöjande åtgärder vid plankorsningen är dock avgörande för alla aktuella detaljplaner inom området för fördjupad översiktsplan Dingelsundet. Sammantaget anser Trafikverket fortsatt att "Medfinansiering och samverkansavtal - objekt Dingelsundet" ska vara godkänt av bägge parter innan någon av detaljplanerna i området kan antas. I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot planförslaget för Södra Dingelsundet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av åtgärderna som krävs vid plankorsningen. Kommunen är medveten om att avtalet för åtgärderna behöver vara godkänt av bägge parter innan någon av detaljplanerna på Dingelsundet antas. Stadsbyggnadsförvaltningen vill påminna om att detaljplanen för Södra Dingelsundet inte gäller någon större ny exploatering, det förelås 4 nya villatomter i området. Den skiljer sig på så sätt från de andra pågående planarbetena i området.

Lantmäterimyndigheten

Plankartan ska kanske kompletteras med en bestämmelse som bekräftar rätten att befintliga bryggor med official- eller avtalsservitut utanför fastigheterna Dingelsundet 2:82-2:85 och 2:131- 2:132 får vara kvar.

Lantmäteriets synpunkter från samrådet är tillgodosedda.

Kommentar: Planområdet följer den nu gällande detaljplanens område och de servitut som finns ligger utanför planområdet, på samma sätt som idag. Servitut inom berörda markområden som eventuellt regleras över till respektive bostadsfastighet, blir i och med fastighetsreglering onyttiga och kan upphävas då last- och förmånsfastighet blir samma. Eventuella servitut i vattenområdet berörs ej.

Fastigheterna ligger i den del av planområdet som undantagits från antagande och kommer att bearbetas inför en ny granskning.

Yttranden från övriga

Nedre Klarälvens Fiskevårdsområdesförening (NKFOF)

Tyvärr har den här planen ej kommit NKFOF tillhanda tidigare. Eftersom NKFOF företräder de som innehar fiskerätten så är NKFOF också sakägare och borde ha underättats i ett tidigare skede. Det innebär att NKFOF ej har kunnat lämna synpunkter under samrådet, vilket är mycket beklagligt. Det innebär också att synpunkter som lämnas i den här skrivelsen ej har kunnat inarbetas av kommunen i den samrådsredogörelse som finns upprättad.

NKFOF anser det bra att det sparas naturmark nära vattnet samt att tillgängligheten till de här naturområdena är tänkt att öka. Det ökar möjligheten till friluftsliv och tillgängligheten till fiske. Det är svårt med fiske idag då det är privata bryggor längs Dingelsundsådran och igenväxt, det är fiske från båt som gäller. Kommunen har för avsikt att ta fram en skötselplan för den södra udden samt eventuellt anlägga en brygga eller en spång. Det kan NKFOF ställa sig bakom då det ökar möjligheten till

fiske även för barn eller personer med funktionsnedsättning. På resterande delar av udden kommer det troligen handla om fiske från klippor.

Nedre Klarälvens FVOF har sammanfattningsvis inga större synpunkter på planen och tycker att det är bra att kommunen har tänkt sig att öka tillgängligheten till vattnet och därmed öka möjligheten till fiske.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen beklagar att planförslaget inte kommit NKFOF tillhanda tidigare under samrådtiden, men är också glada att NKFOF ser att det kan gynna möjligheterna till friluftsliv och fiske och ställer sig positiva till planförslaget.

Fastighetsägare inom planområdet 1 (flera yttranden har inkommit från samma)

I den gällande detaljplanen för del av Dingelsundet som antagits den 25 augusti 1995 och vunnit laga kraft den 6 november 1997 framgår den punktmarkerade mark som inte får bebyggas. Vid denna tidpunkt var dock dagens fastigheter 2:131 och 2:132 en och samma fastighet, nämligen 2:81. Den prickstreckade arean utgjorde även då ett väsentligt ”ingrepp” i fastigheten. Den 20 augusti 2007 för rättades klyvning av Dingelsundet 2:81 i två nya fastigheter 2:131 (813 kvm) och 2:132 (1097 kvm).

Enligt granskningshandlingen, sidan 9, framgår att terränganpassning är viktigt för att undvika stora ingrepp i befintlig terräng och att inte behöva spränga eller schakta bort bergmassor, behöver hustyp väljas efter topografi, d.v.s. att placeringen av huset anpassas till topografin. På fastigheten 2:131 finns en bergkam (se skiss) cirka 3 meter norr om befintlig byggnad, vilket gör att en tillbyggnad norrut innebär att sprängning måste tillgripas. Kan man i stället bygga i riktning österut kan byggnaden på ett bättre sätt anpassas till topografin. Dock inträffar då ett stort problem eftersom den punktmarkerade arean förvägrar denna möjlighet. Från Länsstyrelsens kommentarer enligt BPL, sidan 4 i samrådsredogörelsen, kan följande citeras:

”Länsstyrelsen gör bedömningen att en begränsning med s.k. prickmark bör göras som kvartersmark för bostäder så att möjligheten att uppföra komplementbyggnader in till stranden tas bort. I den nu gällande planen för del av Dingelsundet, laga kraft 1997-11-06, är stora delar av strandområdet inom kvartersmark för bostäder prickade, d.v.s. ingen byggnad får uppföras. Syftet är enligt planbeskrivningen att hålla stranden fri från bebyggelse och upprätthålla fria siktlinjer utmed stranden.” Slut citat.

Enligt dagens ”Granskning av detaljplan för södra Dingelsundet” framgår att identisk prickning, lika detaljplan från 1995/1997, föreslås. Detta innebär ett oproportionerligt stort ingrepp på den nybildade fastigheten 2:131. På grund av fastighetens minimala möjliga byggyta uppstår stora problem när det gäller att kunna utnyttja den nya föreslagna byggnadsarean. Med tanke på nuvarande byggnaders positionering är enda utbyggnadsalternativet österut, det vill säga omedelbart till öster om nuvarande bostad.

Fastigheten 2:131 är den till ytan minsta i hela detaljplanen. Alla former av begränsningar vad gäller möjligheten att placera ett tillbygge försvåras väsentligt om olika restriktioner införs. En sådan restriktion utgörs av det prickade området. På bifogad skiss framgår - helt i sin ordning - var vi inte kan bygga, markerat med blått. Här gäller bland annat regeln om 4,5 meter, vilken vi inte har några synpunkter på. Däremot skulle vi önska att den prickade arean ändras marginellt. Genom att flytta den något till höger har vi möjlighet att bygga till precis till höger om befintlig bostad. Avståndet till strandlinjen förblir oförändrat, dvs 12 meter. Sett från naturområdet på udden påverkas således inte siktlinjer negativt eftersom den föreslagna åtgärden bibehåller avståndet till strandlinjen på 12 meter (se bifogad skiss). Ansöker således att den grönmarkerade ”ostytan” accepteras för tillbygge. Denna gröna yta utgörs endast av 55 kvm, vilket är drygt 6% av hela fastigheten. Ändringen är således marginell, men skulle betyda en stor förenkling (bland annat ingen sprängning) för oss som fastighetsägare samt att tillkommande tillbyggnad då också smälter in i nuvarande miljö på ett bättre sätt.

I samband med Vänerns extrema höjning av vattennivån under hösten 2000 samt vårvintern 2001 var vi tvingade att bygga dubbla skyddsvallar för att skydda bostadshus från inträngande vatten, isflak och timmerstockar. Den inre vallen bestod av sandsäckar och den yttre av stora stenblock. Efter översvämningen ansökte vi hos Länsstyrelsen om att få använda delar av materialet för att kunna bygga en pir som kan skydda bostadshus från isflak och timmerstockar vid en eventuell framtida översvämning. Länsstyrelsen ställde sig positiva och lämnade sitt godkännande (referens: 247-6798-2001 1780-504, daterat 2001-09-13) citat: *"Vid beaktande av endast allmänna intressen bedömer Länsstyrelsen verksamheten som inte tillståndspliktig enligt miljöbalkens vattenbestämmelser. Åtgärder utanför fastigheten får inte utföras utan tillstånd från markägaren. Stenuppläggningen kan strida mot både detaljplan och strandskydd samt kan eventuellt kräva bygglon. Kontakt med kommunen bör därför tas angående dessa frågor."* Beslut fattat av avdelningsdirektör Anders Walldorf och föredragande byrådirektör Monica Andersson. Därefter kontaktades även Karlstads kommun/stadsbyggnadskontoret som även de lämnade sitt godkännande, daterat 2001-10-04, citat: *"Användning av stenmaterial på fastigheten i den yttre skyddsvallen får användas till vågbrytare enligt önskemål under förutsättning att markägare till fastigheten Dingelsundet 2:10 informeras att den kommer att ligga på dennes mark."* Undertecknat Stadsbyggnadskontoret/Leif Rydberg, stadsbyggnadsingenjör. Återstod godkännande från markägaren Stora Enso Skog AB. Kontakt togs med ansvarig person, Bernt Björn. Han skriver, citat: *"Godkännes. Skoghall 2001-10-29. Stora Kopparbergs Bergslags AB för Dingelsundet 2:10/Bernt Björn"*. Per telefon godkändes även att en brygga kan byggas ovanpå skyddsvallen.

Vårt hus byggdes redan 1950 och en båtplats har sedan dess alltid funnits på fastigheten. I den nya planen som nu är under granskning anges på sidan 10 i granskningshandlingen, citat: *"Inom områden som är betecknade W2 ges möjlighet till mindre båt- och badbryggor för intilliggande fastigheter, flera bryggor finns här sedan tidigare."* I samrådsredogörelsen framgår på sidan 4 i Länsstyrelsens yttrande att de inte ser någon rimlig anledning till att dessa ska finnas kvar om inte strandskyddsdispens har beviljats. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen bör göra ett tydligt ställningstagande till befintliga bryggor vid enskilda fastigheter i det fortsatta planarbetet. På sidan 7 i granskningshandlingen citeras *"Vad gäller frågan om att ta bort privata bryggor från fastigheter med strand, med hänvisning till att det finns två hamnar inom planområdet, så anser SBF inte det vara rimligt."* Baserat på ovanstående är det ytterst märkligt att fastigheten 2:131 inte omfattas av regel W2. Möjligen har man glömt att kontrollera att ett bygglöv redan finns för pir/brygga. Sedan 1950 har det alltid funnits minst en båt vid fastigheten. Dessutom har Lst, kommunen och markägaren lämnat sina godkännanden (bifogas). Vår övertygelse är således att även 2:131 ska omfattas av regeln W2 i enlighet med nedanstående ritning för att i framtiden stå rustade inför en kraftig höjning av vattennivån.

Kommentar: Den del av planförslaget som yttrandet berör, har undantagits från antagande och kommer att bearbetas och ställas ut för granskning på nytt. Synpunkterna noteras tills vidare.

Fastighetsägare inom planområdet 2

I granskningshandlingen samt av plankartan framgår några omständigheter vi önskar kommentera. Vår fastighet Dingelsundet 2:xx används idag för fritidsändamål pga storleken på befintliga stugor. Det primära för vår användning av fastigheten är att vi i likhet med gällande detaljplan även fortsatt har två huvudbyggnader. När det gäller föreslagen byggnadsarea per tomt på "Udden" finns två förslag e1 respektive e2. Samtliga fastigheter på "Udden" har bebyggts med den byggnadsarea de har idag under exakt samma förutsättningar och samma gällande planer. Vi anser därför att fastigheterna på "Udden" även fortsättningsvis borde ha samma generella förutsättningar vad gäller bebyggande. Vårt förslag är att e2 gäller för hela "Udden", förslagsvis med den begränsning av byggnadsarea per fastighet om max 25% som föreslagits i granskningshandlingen. I övrigt hänvisar vi till våra synpunkter inlämnade tidigare i planprocessen för Södra Dingelsundet samt i samband med planförslaget för Dingelsundet Östra och under FÖP-processen. Våra synpunkter kan sammanfattas enligt följande: 1) fortsatt möjlighet till två huvudbyggnader är i vårt fall absolut nödvändig. 2) Vårt förslag är att e2

gäller för hela ”Udden” eftersom fastigheterna här även fortsättningsvis bör ha samma förutsättningar och villkor vad gäller byggnadsarea.

Kommentar: Den del av planförslaget som yttrandet berör, har undantagits från antagande och kommer att bearbetas och ställas ut för granskning på nytt. Synpunkterna noteras tills vidare.

Fastighetsägare inom planområdet 3

Avseende den begränsade möjligheten att bygga garage närmare än 6 meter från vägen (prickmark) utifrån det som beskrivits i planförslaget för Södra Dingelsundet. Jag kan främst tala för min egen del och vår tomt (2:xx, Dingelsundet xxx) men gissar att det finns flera tomter med samma förutsättningar som vi har. Vår tomt är en starkt sluttande tomt och vår enda möjlighet att bygga ett garage är att bygga det närmare vägen än vad planförslaget föreslår. Annars skulle vi i princip behöva bygga ett garage ”mitt-på-tomten” och även behöva spränga en hel del för att få till det. Det skulle innebära stora förändringar avseende tomtens/markens naturliga utformning vilket går stick-i-stäv med vad som beskrivs i planförslaget.

Vi kommer ändå behöva ha våra bilar parkerade längst ner (närmast vägen) eftersom det är den enda plana ytan på vår tomt. Där har vi bilarna parkerade idag och det är en tillräckligt stor yta för att inte behöva backa direkt ut i vägen. Vårt önskemål är att vi får möjligheten att bygga ett garage närmare vägen än vad som föreslagits men att garaget i så fall bygg ”längs med” vägen och att öppningen således inte innebär att man backar rakt ut i vägen. Om vi kör in på tomten och parkerar längst ner ”under bar himmel” (som vi gör idag), eller parkerar på exakt samma plats fast i ett garage, utgör ingen skillnad eftersom ingen av dessa förutsättningar behöver medföra att vi backar rakt ut i vägen. Hoppas ni har förståelse för vårt önskemål och att detta går att lösa.

Kommentar: Planbestämmelsen med prickmark 6 meter närmast vägen har funnits med bland annat med tanke på sikten längs gatan, som är smal. Stadsbyggnadsförvaltningen förstår problemet med tomter som ligger i sluttningen mot berget och att det på en del ställen skulle kräva mycket markarbeten. Att anpassa bebyggelsen till platsen och försöka undvika schakt och sprängningsarbeten är ju något som också beskrivs som önskvärt i planen och på vissa fastigheter kan bestämmelsen göra det svårt att följa det. Prickmarken har ändrats inför antagandet och istället har en kompletterande bestämmelse om garage och carports placering mot gata lagts till.

Fastighetsägare inom planområdet 4

Markanvändning: Vi ställer oss undrande till varför kommunen i bytet från ”grön”mark till ”gul” mark i direkt anslutning till bostäder valt att spara en liten remsa vid vår fastighet. Vi tycker att det borde vara lika runt hela udden (gult).

Vatten: Vi undrar varför kommunen valt att använda W2 endast för befintliga bryggor på västra sidan av udden? Vi föreslår att det införs för alla bryggor även de på östra sidan, varför hantera rätten till brygga olika. Vår fastighet har officialservitut på båtplats och har haft brygga på samma plats sedan före 1960.

Kommentar: Planområdet följer gällande plans område, det är anledningen. Men den del av planförslaget som yttrandet berör, har undantagits från antagande och kommer att bearbetas och ställas ut för granskning på nytt. Synpunkterna noteras tills vidare.

Fastighetsägare inom planområdet 5

Vi har tomten 2:xx som gränsar till småbåtshamn. I grunden har vi inget att invända mot förslaget men i tidigare dialog skulle prickmarken efter vägen följa vägen, INTE vår tomtgräns hon viker av. Det är inte justerat. Vi har också svårt att förstå varför det ska vara prickmark på vår tomt mot små-

båtshamnen, som är en privat tomt. Utöver det anser vi att det är väl tilltaget område för prickmark på vår södra del av tomten. Stora delar av tomten blir prickmark. Att prickmarkera gränsen mot 2.60 direkt fel, vilket kommunen har medgett och skulle justeras. Det är inte gjort. Att prickmarkera gränsen mot småbåtshamnen anser vi är fel. Ingen annan granne har prickmarkerad gräns mellan sig. Det påverkar vår tomt mycket negativt. Att prickmarkera hela vår södra del av tomten tycker vi är att ta i för mycket. Jmf med andra tomter på andra sidan vägen. Varför ska vi ha den begränsningen? Sammantaget medför kommunens prickmarkering att vår tomts möjliga yta att disponera, minskar markant jämfört med andra tomter. Det tycker vi inte är korrekt.

Kommentar: Det var ett önskemål från fastighetsägaren under samrådet att prickmarken mot gata ska följa enbart vägbanan. På plankartan i övrigt följer prickmarkeringen vägområdet. Infarten till fastighetsägarens tomt går över fastigheten Dingelsundet 2:10 som på plankartan är markerad som gata, marken där består av en grusad yta som används som parkering. Prickmarken mot gata ändras till 2 meter och en bestämmelse om garage eller carports placering mot gata har lagts till. Prickmarken mot småbåtshamnen tas bort till antagande. Men observera att det normalt sett är 4,5 meter till fastighetsgräns som gäller vid eventuellt bygglovärende (utan grannes medgivande).

Fastighetsägare inom planområdet 6

Jag är mycket nöjd med den nya detaljplanen och VA-utbyggnaden på området samt bemötandet av t.ex. Länsstyrelsens kommentar ”Dessutom finns ett antal kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer värda att beakta som värdefulla representanter för den tidiga sommarhusbebyggelsen”. Min fastighet är en av dem som utpekats. De byggnader som finns på min fastighet är ombyggda 1970 samt 1990. Det finns, vilket ni påpekar, inget kvar av den tidiga sommarhusbebyggelsen. Den byggnad som fanns innan 1935 är sedan dess placerad på det som planeras bli prickad mark, enligt denna detaljplan. Jag förutsätter att den text som återfinns på Plankartan med bestämmelser gäller denna byggnad. ”För enklare bebyggelse ej ämnad för stadigvarande vistelse kan en lägre grundläggningsnivå accepteras.” Dvs att byggnaden får stå kvar trots att den befinner sig nära strandlinjen.

Kommentar: Byggnaden kommer att kunna stå kvar. Den är dessutom såpass liten att den kan räknas som ett Attefallshus, vilket är bygglövsbefriat.

Fastighetsägare inom planområdet 7

Vi vill att förslaget ändras så att ansvaret för vägen läggs över på kommunen. Vi anser att nu när området omvandlas från fritidshus till permanentboende blir detta område som vilket annat bostadsområde som helst i Karlstad kommun och därför ska likställighetsprincipen i kommunallag (2017:725) 2 kap 3§ tillämpas. Som ytterligare stöd i vårt resonemang ovan hänvisar vi till den tvångsanslutning till kommunalt vatten och avlopp som nu är aktuellt i detta område och där Karlstad kommun stödjer sig på ett liknande resonemang utifrån tillämpliga paragrafer i samma kommunallag (2017:725)

Kommentar: Synpunkten noteras. För norra delen av Dingelsundsvägen, mellan planområdet och Skoghallsvägen, planeras kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsägare inom planområdet 8 (yttrande per telefon)

Min fastighet ligger intill de två nya som föreslås i norra delen av planområdet. Mitt önskemål är att få reglera tomtgränsen när de nya styckas av, så att min tomt blir mer ”rektangulär” och följer en rak linje upp mot skogen (idag har tomten en mera rombliknande form). Då kan tomten följa naturen på ett bättre sätt och den stora sten (jättekast) som ligger där kan ingå på min tomt.

Kommentar: Yttrandet noteras och önskemålet skickas vidare till kommunens markägaravdelning.

Medverkande tjänsteman

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2019-02-15 av stadsbyggnadsarkitekt Åsa Lundgren.