



KARLSTADS KOMMUN

GRANSKNINGUTLÅTANDE

detaljplan för Södra Dingelsundet (del 2)

Karlstads kommun

2020-06-11

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, därefter ställdes planförslaget ut på granskning 24 oktober – 23 november 2018. Efter granskningen avskiljdes den nu aktuella delen från det större planområdet södra Dingelsundet. Denna del (del 2) har därefter ställts ut på ny granskning enligt plan- och bygglagens 5 kap 18§, under perioden 7 april - 10 maj 2020. 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.

SAMMANFATTNING

Tretton skriftliga yttranden har kommit in under granskningstiden, varav sju stycken är utan erinran eller av upplysningskaraktär.

ÄNDRING I PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNINGEN

Efter granskningen har en mindre markremsa mellan Dingelsundet 2:84 och 2:85 ändrats på plankartan till kvartersmark B.

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 §.

Kvartstående synpunkter

Två fastighetsägare har kvarstående synpunkter kring allmän platsmark NATUR på Dingelsundet 2:10, som inte har kunnat tillgodoses.

INKOMNA YTTRANDE

Yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning och kommenteras med kursiv stil.

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Kultur- och fritidsförvaltningen, Miljöförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Karlstads El- och stadsnät AB, Lantmäterimyndigheten, Trafikverket och Länsstyrelsen har ingen erinran.

Kultur- och fritidsförvaltningen

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

Miljöförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till detaljplan för Södra Dingelsundet, del 2 (udden). Miljönämnden har getts möjlighet att yttra sig över planförslaget för Dingelsundet Södra i samråds- och granskningsskede. Vid samrådsskedet lämnade miljönämnden ett antal synpunkter som till granskningsskedet hade beaktats. Miljönämnden har inga ytterligare synpunkter att framhålla för del 2.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen har deltagit i framtagandet av förslaget och har inget att erinra. Kommentarer av redaktionell art har lämnats direkt till stadsbyggnadsförvaltningen.

Karlstads El- och stadsnät

Inga ytterligare kommentarer utöver samrådet.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingen. Lantmäterimyndighetens synpunkter från samrådet har blivit tillgodosedda.

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att utöka byggrätterna för att möjliggöra permanentbostäder. Trafikverket har i tidigare samråds- (2018-03-02) respektive granskningsskede (2018-11-08) yttrat sig i frågan med synpunkt kring avtal om åtgärder vid tillfartsvägens plankorsning med järnvägen Skoghallsbanan, bandel 395, där Trafikverket är infrastrukturhållare.

Avtal

”Medfinansierings- och samverkansavtal - Åtgärder vid genomförande av detaljplaner vid Dingelsundet, Karlstads kommun: ombyggnad av plankorsning, Skoghallsbanan, bandel 395, samt av korsning mellan väg 554 (Skoghallsvägen) och infartsväg Dingelsundet” (TRV 2019/90169) under-tecknades av Karlstads kommun 2019-07-23.

Sammantagen bedömning

Trafikverket har ingen erinran.

Länsstyrelsen

I samrådet, där den nu aktuella planen ingick i DP för S. Dingelsundet, framförde Länsstyrelsen synpunkter om strandskydd och översvämningsskade. I den del som nu ställs ut som egen plan gällde synpunkterna strandskyddets hantering. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och justeringar av plankarta samt kompletteringar i planbeskrivningen har genomförts.

Strandskydd

Då de synpunkter som framfördes gällande strandskyddet i planen för Södra Dingelsundet nu har tillgodosetts så har Länsstyrelsen ingen ytterligare erinran mot planförslaget

Prövningsgrundande synpunkter

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

Yttranden från övriga

PostNord

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: Planförslaget handlar om befintliga tomter och bebyggelse och det finns möjlighet att ställa postlådor på en gemensam plats på gatumark vid infarten om så önskas i framtiden.

Fastighetsägare inom planområdet 1

Fastighetens historia

Fastigheten 2:131 (ex 2244, ex 2:81) avstyckades redan 1932 från fastigheten 2:10, som bildades 1912. Enligt text i köpebrevet står att läsa: Området är beläget å ägofiguren nr 286 och 287 enligt 1912 års hemmansklyvningskarta över 232 öre skatt av Dingelsundet samt gränsar i söder till Väneren. Avstyckningskartan visar klart att Väneren ska utgöra fastighetens södra gräns. Detta innebär att remsan utanför fastigheten således åter skall inlemmas i fastigheten. (Se bilagor av karta och köpebrev som tidigare har sänts till stadsbyggnadsförvaltningen via email, 7 mars 2019). Handlingen (3 sidor) bifogas även nu. Enligt 1 kapitlet i jordabalken, samt SFS 1998:861, 1 kap 6 § gäller: Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits*), har fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse. Fastighetens ägare har därvid samma rätt som enligt 2 kap. 7§ lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet tillkommer strandägare. Lag (1998:861).*) att stranden förskjutits har sin orsak i att Väneren reglerades 1937, varvid nivån sänktes. Så intentionen från fastighetsbildningen 1932 kvarstår, fastighetens gräns söderut skall utgöras av Väneren!

Hemfridszon

Fastigheten 2:131 bör också kunna åberopa lagen om ”Etablerad hemfridszon” med tanke på fastighetens historia, som är hela 88 år gammal! Detta talar också för att marken utanför fastigheten görs till kvartersmark.

Stenslätten

Redan vid normalvattenstånd i Väneren kommer den av natursten uppbyggda stenslätten som ligger på fastigheten ofrånkomligen att raseras vid ett ökat tillträde till denna ytterst smala landremsa. Vandrare måste gå mitt i slätten (fastighetsgränsen går i slättens nederkant!) eftersom vattenlinjen vid normalvattennivå når ända fram till dess nederkant, dessutom ligger det en stor sten, som vid normalvattennivå och däröver, måste passeras på dess norra sida, d.v.s. mitt i slätten. Hur ska slätten lagas och underhållas? Det går inte att komma intill med 2 maskiner, utom möjligen med hjälp av någon typ av präm sjövägen. Vem står då för kostnaden? Vid hård blåst når vågorna slättens övre del, och den har hittills stått emot. Men trampas den sönder, vilket ofrånkomligt kommer att ske om områdets belastning ökar, är det uppenbart att den finfördelade sten-/grusmassan innanför slätten eroderar, till följd att hela tomten raseras och flyter ut i Väneren. Vem tar det ansvaret och kostnaden? Slätten måste obönhörligen hållas intakt! Ansvaret för denna kostnad måste i så fall ovillkorligen anges i planen! I samband med den stora översvämningen hösten 2000/våren 2001 byggdes enorma skyddsvallar för att rädda byggnaderna på fastigheten. För att sedan kunna ta hand

om all sten och fyllnadsmaterial från skyddsvallarna, tilläts att marken höjdes samt att en stenslânt av natursten byggdes för att hålla marken på plats. När allmänhet rört sig längs tomtråsen har det fått till följd att stora delar av naturstenarna rasat och glidit ut i vattnet. Detta har åsamkat oss en hel del extrajobb, eftersom allt måste göras för hand då det är omöjligt, ur platsbrist, att få dit någon typ av mindre grävskopa eller dylikt. Vi har hittills utfört detta arbete på egen bekostnad. Men blir det ett ökat tryck från allmänheten kan vi omöjligt fortsätta med detta. Det är därför ytterst olämplig att föreslå grön mark utanför fastigheten. Kommunens ursprungliga förslag om att göra marken till kvartersmark tillstyrkes å det bestämdaste.

Prejudikat

I samband med att detaljplanen för Bergviks villaområde togs fram och vann laga kraft 22 december 2010, omvandlades park-/naturmark till kvartersmark på ett flertal ställen. Smala remsor utmed vattnet omvandlades då till kvartersmark. Större områden förblev naturmark. Många paralleller kan dras till Dingelsundet södra där hela den södra udden, områdena intill de båda båthamnarna, alla föreslagits bli naturmark. Hela Bergviks-området är att jämföra med Dingelsundet södra. Landremsan vid Dingelsundet södra, från fastighet 2:131 och längs älven ända bort till den östra hamnen är så smal och svårtillgänglig att den är att jämföra med fastigheterna 1:18, 1:17, 1:77, 1:15, 1:14, 1:80, 1:8, 1:25, 1:79 och 1:75 vid Bergviks villaområde. Alla dessa omvandlades till kvartersmark! Naturmarken mellan fastigheterna 1:16 och 1:15 vid Bergvik är att jämföra med den kommunala udden vid Dingelsundet södra. Dessutom erbjuder udden på Dingelsundet betydligt större areal. Likheter mellan Bergviks villaområde och Dingelsundet södra är uppenbara och bör hanteras på ett likartat sätt. Vid det tillfället, 2010, var det Länsstyrelsen själva som gjorde undantaget från strandskyddet och godkände skiftet till kvartersmark. Ur prejudikatskäl bör samma sak göras för Dingelsundet södra.

Bryggor

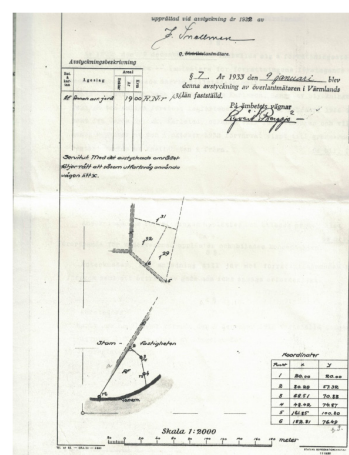
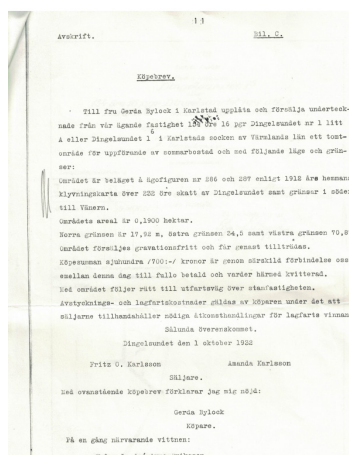
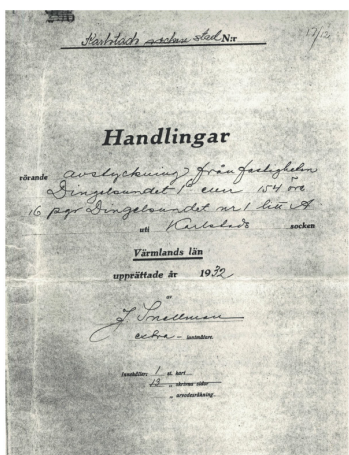
Lantmäterimyndigheten föreslår att plankartan ev. kompletteras med en bestämmelse som bekräftar rätten att befintliga bryggor utanför fastigheterna 2:82–2:85 och 2:131–2:132 får vara kvar. Detta bör framgå i planens text.

Kommentar: Planförslaget följer den gällande planens bestämmelse om naturmark längs med strandlinjen. Markanvändningen är grönområde/ naturmark längst ut på udden och längs med strandlinjen och planförslaget innebär ingen förändring från vad som gäller idag. Länsstyrelsen hävdade under den tidigare granskningen att det inte fanns skäl att skifta naturmark längs stranden till kvartersmark. SBF ifrågasatte det då stranden i vissa delar inte är allemansrättsligt tillgänglig. Naturmarken är inte ett sammanhängande stråk längs stranden utan uppdelat och



Bifogat foto och kommentar:

Stenslântan vid vindstilla. Vid höga vågor slår sjön även upp över hela slântan.



bifogat avstyckningshandlingar från 1932

bitvis väldigt smalt, delvis är stranden svårtillgänglig att röra sig längs med, plus de många servitut för bryggor och badplatser som funnits sedan gammalt för båt- och badplatser. I praktiken upplevs vissa delar av stranden inte vara åtkomlig från annat än den intilliggande fastigheten på land. Men syftet med planförslaget är att möjliggöra permanent boende, i planen föreslås därför ingen ändring av naturmarken.

Planområdet omfattar inte heller vatten och bryggor på östra sidan udden. För frågor om fastigheten och dess historia, nyttjanderätt med mera hänvisas till Lantmäteriet.

Fastighetsägare inom planområdet 2

Vi önskar kommentera följande omständigheter vad gäller Planförslag för del 2, Detaljplan södra Dingelsundet. Till skillnad från i den tidigare granskningshandling, har delar av fastigheten 2:10, ändrats från kvartersmark till allmän platsmark NATUR vilket vi anser vara orimligt bland annat på grund av följande skäl:

Fastigheten Dingelsundet 2:80 avstyckades redan 1933 och som framgår av avstyckningshandling samt anteckning på originalhandling, är gränsen avsedd att vara vid vattenlinjen vid Vänerns medelvattenstånd.

I syftet med planen ingår att göra udden mer tillgänglig. Det innebär att man gör en väsentlig förändring i grundtanken med nu gällande plan. I gällande plan är huvudmannskapet enskilt runt hela udden av den anledningen att det finns många rättigheter och servitut från 1930-talet som annars inte kan nyttjas som avsett. Då man nu föreslår att huvudmannskapet skall vara kommunalt för udden sker det på samtliga fastigheters, belägna inom planen, bekostnad. För att trots allt säkerställa att befintliga fastigheter skall kunna nyttja sina servitut vad gäller bad- och båtplats mm och tillskapa det ”släpp” mellan allmänt tillgängligt och, för bostadsfastigheter sedan snart 100 år, ianspråktaget område, bör områden i anslutning till bostadsfastigheterna vara kvartersmark om huvudmannskapet för udden ändras.

Som argument för att ändra från kvartersmark till allmän platsmark anförs att tillgängligheten till området Dingelsundet 2:10 7 skulle minska om det planläggs som kvartersmark. I praktiken är området (och har aldrig varit) allmänt tillgängligt eller åtkomligt av följande skäl.

- Från norr finns ingen möjlighet att tillträda området då såväl Dingelsundet 2:78 som 2:125 har vattenrätt.
- Från sjösidan finns ingen möjlighet att tillträda området då det är en mängd stenar, bergklackar och bergryggar i vattenlinjen. Bilaga 1, hämtad från Lantmäteriets hemsida visar några få av alla de grynnor och sten som omöjliggör angöring någon annanstans än där vi sedan mitten av 1960-talet valt att placera servitut för brygga/ båtplats.

- Från söder innebär den enda möjligheten att beträda området att man måste ta vägen över fastigheten Dingelsundet 2:80, passera inom 10 meter framför närmast belägna huvudbyggnad och även passera över privata anläggningar på Dingelsundet 2:10, uppförda med tillstånd på 1960-talet.
- Vi har inom familjen, med stöd av våra servitut använt, skött om samt bekostat allt underhåll av området sedan 1930-talet. Under 1960-talet, långt innan någon planläggning varit aktuell, erhöles ett antal tillstånd för utgrävning av hamn, anläggande av bryggor, utfyllnad mm. Samtliga tillstånd finns bevarade och tillgängliga. Såvida man inte har för avsikt att landa med helikopter är området varken i teorin eller i verkligheten tillgängligt på det sätt förslaget beskriver.
- I samband med förvärvet av Dingelsundet 2:10 överläts samtliga de delar av Dingelsundet 2:10 som Kommunen ansåg vara av intresse för allmänheten till Karlstad Kommun.
- Som framgår av överenskommelsen i samband med överlåtandet, anses delar såsom Dingelsundet 2:10 7, som kommunen inte övertog vara av allmänt intresse. Samma avvägning mellan allmänt tillgängligt och, sedan före all planläggning, ianspråktagna områden med stöd i servitut, borde gälla vid förestående planändring och planlägningsarbete.

Vid framtagande av ny detaljplan skall motstående intressen vägas mot varandra. Ett utökat tillgängliggörande och framförallt huvudmannaskapsändring för udden innebär en drastisk förändring för oss boende där man vägt in allmänhetens intressen. Även intressena för de boende inom planen bör vägas in och då måste områdena i direkt anslutning till de gamla fastigheterna behållas som kvartersmark, i enlighet med den ursprungliga granskningshandlingen. I övrigt hänvisar vi till tidigare inlämnade synpunkter vad gäller planprocessen för Södra Dingelsundet samt i samband med planförslaget för Dingelsundet Östra och under FÖP-processen.

Kommentar: Udden som avses göras mer tillgänglig genom t.ex. röjning av sky, är den södra udden (Dingelsundet 2:64) som kommunen äger. Den föreslås kommunalt huvudmannaskap. Udden på 2:10 7 föreslås enskilt huvudmannaskap.

I gällande plan är marken betecknad som allmän plats - grönområde/naturmark, både södra udden och 2:10 längs med strandlinjen. Länsstyrelsen hävdade under den tidigare granskningen att det inte fanns skäl att skifta naturmark längs stranden (2:10) till kvartersmark. SBF ifrågasatte det då stranden i vissa delar inte är allemansrättsligt tillgänglig. Naturmarken är inte ett sammanhängande stråk längs stranden utan uppdelat och bitvis väldigt smalt, delvis är stranden svårtillgänglig att röra sig längs med, plus de många servitut för bryggor och badplatser som funnits sedan gammalt för båt- och badplatser. I praktiken upplevs vissa delar av stranden inte vara åtkomlig från annat än den intilliggande fastigheten på land. Efter diskussion valde SBF att släppa frågan då syftet med planförslaget i första hand är att skapa byggrätter anpassade för permanent boende då kommunalt va har byggts ut i området.

Fastighetsägare inom planområdet 3

Det är oklart för mig hur man bedömer bryggorna i området. Jag vill göra ett påpekande att bryggorna funnits sedan lång tid tillbaka, om än de under tid har renoverats. Jag kan se ett värde i att de får behållas. Jag välkomnar att det utöver de 225 kvadratmeter som angivits får byggas Atterfallshus och Friggebod.

Kommentar: Vatten och bryggor på östra sidan udden omfattas inte av planen.

Fastighetsägare inom planområdet 4

Markanvändning

Vi ifrågasätter att det nära vår husknut, väl inom vår hemfridszon, har sparats ett naturområde som skulle leda passerande mer eller mindre rakt in i vår trädgård. Till skillnad från vad kartbilden visar är den i verkligheten enda möjliga passagen väldigt nära vårt hus. Det gröna området, som endast är c:a 3,5m brett, består till stor del av en brant slänt med hagtornsbuskar/träd, det gör att passagen

i praktiken är mindre än 1m på vissa ställen och precis intill vårt hus. Vi föreslår att detta område ändras till kvartersmark/gult.

Kommentar: Markremsan mellan Dingelsundet 2:84 och 2:85 är i gällande plan betecknad som naturmark. Markremsan ägs av kommunen och den når inte ända ned till vattnet utan slutar vid Dingelsundet 2:10. Den bedöms inte ha förutsättningar att bli en naturlig passage för allmänheten då den ligger nära bostadshusen och passagen som finns vid badplatsen bara 40 meter österut, på andra sidan tomten 2:85, är "den gängse" platsen man använder sig av. Området vid badplatsen öster om 2:85 upplevs vara tillgänglig för allmänheten och är säkrat som allmän plats NATUR. Markremsans beteckning har ändrats till antagandet.

Fastighetsägare inom planområdet 5

Brygga byggdes 1964 på samma plats som idag, har sedan dess tjänat främst som båtplats.

Enär det ej finns tillgång till båtplats i befintlig hamn är det av stor betydelse att den finns för att kunna nå land. Bryggan har alltså funnits i över ett halvt sekel.

Kommentar: Vatten och bryggor på östra sidan udden omfattas inte av detaljplanen.

Medverkande tjänsteman

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2020-06-11 av stadsbyggnadsarkitekt Åsa Lundgren.

