



KARLSTADS KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

detaljplan för Edsgatans gård inom Alster, Karlstads kommun

INLEDNING

Denna samrådsredogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt stadsbyggnadsförvaltningens förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. där samråd, enligt plan- och bygglagens 5 kap 11 §, hölls mellan **11 februari till 13 mars 2020**. Förslag till ny detaljplan skickades ut till kommunala och statliga remissinstanser samt berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i bibliotekshuset och på kommunens hemsida under samrådstiden.

Ett samrådsmöte anordnades den 25 februari med anledning av planförslaget. Syftet med mötet var att ge möjlighet för intresserade att ställa frågor och lämna synpunkter.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna yttranden redogörs för nedan. Yttrandena sammanfattas och kommenteras *med kursiv stil*.

Förslag till ändringar

- Justerat byggrätten längst i väster så det är 5 meter, istället för 3 meter, från närmsta fastighetsgräns i norr.
- En förprojektering har tagits fram för infartsgatan från Edsgatevägen vilket resulterat i en justerad dragningsavgränsning av gatan.
- En fladdermusinventering har gjorts och planbeskrivningen har kompletterats under *Naturvärden*.
- Tomtstorleken för villorna i öster har justerats till 900 kvm.
- Planbeskrivningens konsekvensdel har uppdaterats gällande naturvärden.
- En planbestämmelse har lagts till om tillfällig användning **[B]** -bostäder under tio år från det att planen vinner laga kraft, för att sedan få användningen gc-väg och allmän plats.

Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna ovan och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 18§.

INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen

Miljöbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Råd enligt PBL m.m.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen konstaterar att varsamhetsbestämmelserna och skyddsbestämmelserna [k] respektive [q] är korrekt och väl genomtänkt formulerade. Kommunen har därmed säkerställt kulturvärden inom planområdet.

Naturmiljö

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen har planerat det nya bostadsområdet med god hänsyn till områdets värdefulla träd och stenmiljöer.

Länsstyrelsen har noterat att det saknas ett resonemang/utredning om området kan vara av värde för fladdermöss. Länsstyrelsen lyfter frågan med hänsyn till att området omfattar gammal bebyggelse, ett landskap med gammal gårdsmiljö och eventuella hålträd vilket är gynnsamma miljöer för fladdermöss.

Kommunen har bedömt att borttagande av lövskog i slänten i öster inom planområdet inte har någon påtaglig påverkan på den lokala populationen av två noterade hackspettarter. Länsstyrelsen tolkar handlingarna så att kommunens ställningstagande är att bevarandestatusen i området inte kommer att påverkas på ett sådant sätt att artskyddets förbudsregler väcks. Området ligger dock på ett sådant sätt att det kan utgöra en viktigt korridor för fåglar och andra organismer mellan biotopskydden på andra sidan Edsgatevägen. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang lyfta att det av planhandlingarna inte framgår eventuell förekomst av hålträd eller lämpliga födosöksträd, vilka kan vara betydelsefulla för fåglar och andra organismer.

Länsstyrelsen vill vidare påminna om att artskyddsförordningens bestämmelse i § 4 punkt 4, gäller oavsett påverkan på gynnsam bevarandestatus vilket innebär att kontinuerlig ekologisk funktion för arterna behöver utredas och bibehållas för de aktuella fågelarterna i området. Även kumulativa effekter beaktas. Det kan till exempel finnas annan pågående eller planerad markanvändning som riskerar att påverka samma skyddade arts population. Länsstyrelsen önskar ett kompletterande resonemang och bedömning kring ovanstående.

Kommentar: En inventering av fladdermöss har tagits fram efter samrådet (Wahlström 2020-06-28) och planhandlingarna har kompletterats gällande konsekvenser för fåglar.

Av de träd som naturinventeringen pekar ut som värdefulla så är det 8 stycken som har noteringen hålbildning. Samtliga av dessa ska sparas och har fått planbestämmelse om det i plankartan. Alla de träden ligger uppe vid gården, dvs. inte i slänten. I planbeskrivningen har det förtydligats.

I de fall andra träd kommer att tas ned, rekommenderas framförallt de grövre att läggas i faunadepå, vilket skrivs in i det exploateringsavtal som görs mellan kommun och exploatör.

Friluftsliv

Som riksintresse har Klarälvsbanan med omgivningarna i området mycket högt värde för friluftsliv

livet. Enlig Länsstyrelsens bedömning utgör området även tätortsnära natur vilket Länsstyrelsen särskilt ska värna om i sitt uppdrag kring friluftslivet.

Området runt Edsgatans gård med sin rika miljö har höga upplevelsevärden för friluftslivet. Det finns därför en risk att friluftslivets värden påverkas. Länsstyrelsen anser dock att det inte finns skäl för det anta att åtgärderna som detaljplanen förslår utgör påtaglig skada på riksintresset.

Strandskydd

Enligt planförslaget avser kommunen att upphäva strandskyddet inom de delar av planområdet som omfattas av strandskydd med stöd av 4 kap. 17 § PBL, vilket får ske om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Sjön Alstern ligger i närheten av området. Strandskyddet som är 100 meter från sjön sträcker sig in på delar av planområdet. Kommunen anger som särskilt skäl för upphävande Edsgatevägens sträckning mellan föreslagen ny bebyggelse och sjön Alstern. Vägen har en avskiljande effekt och Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att naturvärdena inom området också ska vägas in i bedömningen av upphävandet av strandskyddet dvs om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Området med sin närhet till Klarälvsbanan och med den speciella naturmiljön i landskapet har ett betydande allmänt värde. Kommunen behöver inför granskningen komplettera planhandlingarna med ett ställningstagande och resonemang kring dessa olika intressen.

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats gällande strandskyddet. Kommunens bedömning är att strandskyddets intressen inte bedöms väga tyngre än intresset att bygga bostäder här. Upplevelsen längs med Klarälvsbanan för allmänheten blir påverkad då det blir en annan markanvändning intill, men de större träden kommer fortsatt att sätta sin prägel på rummet då de sparas. Det finns bostäder intill Klarälvsbanan liknande detta precis norr om planområdet och detta kan ses som en förlängning av den strukturen. Bedömningen är att placeringen av byggnaderna inte heller har någon avhållande effekt för allmänheten. Inom strandskyddat område planläggs dessutom för en allmän gc-väg, på det som idag är privat bostadsmark, vilket också ger bättre tillgänglighet till området för allmänheten än idag.

Prövningsgrundande synpunkter

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

Region Värmland Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafiken i området behöver förbättras. Förlängd linjesträckning linje 4 med ny ändhållplats utreds i norra delen av Skogsbruksvägen och med ny hållplats i anslutning till planområdet. Befintlig hållplats Steffens väg behöver upprustas och anpassas enligt tillgänglighetskraven. Hållplatser utmed Edsgatan avseende standard och placering utreds för närvarande. Ökad exploatering framgent, med nyproduktion av bostäder i hela området, kräver fortsatt översyn och planering av kollektivtrafiken. En viktig del i det arbetet är att binda samman området med det planerade BRT-stråket.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras gällande detta och den pågående dialogen mellan kommunen och Region Värmland gällande kollektivtrafiken i området kommer att fortsätta.

Lantmäterimyndigheten

Baskartan ska uppdateras.

Skall gatan norr om fastigheten Edsgatan 2:35 fastighetsregleras mot vägkant?

Stycket ”Ansvarsfördelning för genomförande” i genomförande beskrivningen bör omformuleras för lantmäterimyndigheten. Det räcker med att skriva fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Under ”Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut” ska stycket om förbindelsepunkt tas bort eller omformuleras. Det finns inget som heter ledningsservitut.

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats enligt synpunkter. Fastigheten där gatan är, ska följa samma gränser som idag, dvs mot fastighetsgräns till Edsgatan 2:35.

Miljönämnden

Byggnader

Det bör kunna anges i detaljplanen att byggnadernas tak får förses med solceller.

Buller och luft

Redovisad bullerutredning visar att riktvärdena uppfylls vid fasad för samtliga planerade bostäder och hur fasader, fönster och eventuella fasadventiler ska utformas. Om uteplatser anordnas vid fasader mot vägen behöver, som bullerutredningen visar, någon form av lokala skydd anordnas.

Avfallshantering

Förordningen om bostadsnära insamling kommer att ge konsekvenser redan 2021 (senast 2025) som planen behöver ta höjd för. För alla 21 hushållen, inte bara radhusen, rekommenderas avfallslösningar med en eller två gemensamma/samfällighetsdrivna källsorteringshus/återvinningsrum, gärna vid infarten till området för att minska trafik bland bostäderna. Med en gemensam lösning för källsortering kan utrymmet bli stort nog för att möta dagens såväl som morgondagens ökade behov av källsortering samt utveckling mot cirkulär ekonomi med ökad utsortering, återbruk etc.

El

Laddinfrastruktur för elbilsladdning behöver beaktas vid byggnationen och kan nämnas under Energirubriken i planbeskrivningen. Solceller kan även anordnas på eventuella garagetak då de har bra lägen mot söder.

Parkering och angöring

För att bidra till ett mer hållbart transportsystem bör gemensamma parkeringsytor för radhusen och villorna anordnas vid respektive infart till området i söder och i norr. Dessa gemensamma parkeringsytor skapar förutsättningar för att anordna bilpoolslösningar samt laddplatser för elbilar. Med gemensamma parkeringsytor behöver angöring med bil till villorna endast ske undantagsvis vilket innebär ett minskat behov av att anlägga en ny gata längst i öster i området. Angöring till de fyra sydligaste villorna kan ske från den gamla landsvägen som går genom området likt det gör för de två nordligaste villorna. Vid nyttjande av befintlig väg kan även mängden markarbeten i området minska och befintlig terräng sparas. Andelen hårdgjorda ytor i området minskar också.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån synpunkter gällande solceller och el. När det gäller gemensamma parkeringar så kommer det att vara gemensamt för radhusen men villorna föreslås fortsatt att ha det på sin egen fastighet. Det samma gäller avfallshantering, där även samordning med intilliggande befintliga fastigheter och de nya radhusen ska undersökas.

Teknik- och fastighetsnämnden

De kommunala gatorna, både Morgonvägens förlängning och gatan från Edsgatevägen till radhusen, kommer avslutas i GC-banor eller i mark som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Det kommer att saknas värdmöjlighet för personbil på allmän plats men kommunens driftfordon kan fortsätta på GC-bana. Det finns möjlighet att vända på kvartersmark.

Gatan från Edsgatevägen till radhusen bör vara minst 5 meter för att två personbilar ska kunna mötas. En projektering av gatan önskas innan detaljplanen går ut på granskning. Bland annat med tanke på bredder och att önskad gatubredd får plats inom GATA. Men också med anledning av områdets naturvärden i form av ädellövskog och värdefulla träd. Det är viktigt att utformningen av gatorna (för motortrafik) anpassas så att så många värdefulla träd som möjligt kan bevaras inom området.

I planbeskrivningen står att sopbilen delvis får köra på gång- och cykelväg. Det är felaktigt. GC-vägar är avsedd för gående och cyklister och andra fordon får bara korsa den. Vi vill undvika att vårt nät används på annat sätt än tillåtet och önskar att sophanteringens ses över och diskuteras med Karlstad Energi igen. (Trafikförordningen 3 kap 6§ Är en bana avsedd för viss trafik får annan trafik förekomma på banan endast för att korsa den).

I Länsstyrelsens webgis anges att det funnits en handelsträdgård på fastigheten edsgatan 2:32. Enligt MIFO blanketten drevs verksamheten i anslutning till herrgården från 1900 fram till 1940-talet. Planerad bebyggelse ligger i utkanten av fastigheten, ca 50 m från huvudbyggnaden. Föroreningar från bekämpningsmedel kan inte uteslutas varför detta bör utredas i projekteringsfasen.

I planbeskrivningen anges att fastigheterna ska fördröja dagvattnet lokalt innan det leds mot banvalen. En förutsättning är att de kan ta om hand sitt dagvatten inom den egna fastigheten. I genomförandebeskrivningen bör texten kompletteras med att innan samfälligheten ska bildas för de fyra villafastigheterna ska frågan vara utredd om den även ska inkludera gemensamma vatten och spillvattenledningar till kommunal ledning i söder.

Kommentar: En grovprojektering av infarten har gjorts inför granskning och plankartan har uppdaterats efter den. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande anfallshanteringen som inte ska ske på gc-väg utan enbart på gator.

Information kring eventuella föroreningar finns inskrivet i genomförandebeskrivningen och ska vara med i exploateringsavtalet mellan kommun och exploatör. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats gällande gemensamma vatten- och spilledningar.

Kultur- och fritidsnämnden

Inget att erinra

Karlstads EI & Stadsnät AB

Inget att erinra

Ellevio

Inget att erinra

Postnord

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

Kommentar: Noteras.

Carlstad Gillet

Inget att erinra.

Grannar till planområdet

Edsgatan 2:42

Jag och min sambo motsätter oss byggandet av radhus närmast magasinet. Vi är ägare av tomten Edsgatan 2:42 som är närmast magasinet och anser att placeringen av tvåvåningshuset är för nära vår tomtgräns och kommer förstöra upplevelsen av tomten. Att placera en länga med tvåvåningshus så nära vår tomt som detaljplanen beskriver kommer innebära stor påverkan på kvalitén av våra liv på vår privata tomt. Kan ni skicka underlag för hur ett sådant byggande kommer påverka vår tomt? Vi vill också ha löpande information om hur processen fortlöper.

Min sambo Matilda var på er informationsträff igår angående detaljplanerna för Edsgatan och jag kunde tyvärr inte medverka. Vi äger marken som är granne till Magasinet, Edsgatan 2:42, jag har skickat ett meddelande på er hemsidan om vad jag anser om denna plan och undrar om ni har mottagit det meddelande?

Det jag fick återberättat av Matilda igår om vad ni informerade om gjorde mig ännu mer orolig då ni tänker placera en länga med tre bostäder med en höjd på 9 m endast 3 m från vår tomt och med motiveringen att det är prickad mark och vi inte får bygga något på det!

Förstår ni inte att det kommer innebära att vi aldrig kommer kunna befinna oss på vår tomt utan att känna att någon kollar på oss och att ha en stor husvägg som överskuggar vår tomt. Dessutom kommer det innebära en värdeminskning av vårt hus.

Vilket modernt villkvarter i Karlstad har en husvägg som avgränsar tomten det är helt oförståligt. Ett alternativ och det enda som jag ser det är ju att placera huset så vi får trädgårdar mot våran tomt.

Kommentar: Planförslaget har uppdaterats till att det nu är 5 meter mellan er fastighetsgräns och föreslagen ny byggrätt för radhus. 4,5 meter mellan fastighetsgräns och byggrätt är ett vanligt avstånd inom villakvarter och 5 meter bedöms som rimligt här, vilket är samma avstånd som mellan er fastighetsgräns och intilliggande garage. Inom byggrätten för det nya radhuset finns också en planbestämmelse som reglerar att det huset måste ha sadeltak. Det kan alltså inte bli en 9,5 meter vägg utan max 9,5 meter upp tillnockhöjd, dvs rimligen en 6 meter byggnadshöjd ungefär, för ett två våningshus.

Edsgatan 2:35

Inkommit med två förslag till en annan utfart för radhusen i väster. Västerut, mellan befintligt radhus och villor, för att minska trycket på Edsgatevägen, alternativt norr om den befintliga muren på egen fastighet. Detta också för att bevara stenmur och gång- och cykelvägen.

Kommentar: Infarten till radhusen har inte justerats. Stenmurarna längs gatan ska bevaras och mötesplats ska finnas innan så det ska gå att få siket och invänta möte. Det blir samma utfart för er som för dom.

Grannar norr om planområdet

Vid tomtgränsen mellan Edsgatan gård och radhusen på Morgonvägen finns idag en granhäck. Det är de enda träden som under sommaren ger skugga mellan ca kl 9 och kl 14-15. Det är min förhoppning att granhäcken kan bevaras när de nya radhusen byggs för att undvika att vi exponeras för solljus hela dagen. När eftermiddagssolen sedan vandrar västerut på himlen, lyser den direkt in i

våra hur där vi på baksidan har stora fönsterväggar och det är mycket svårt att få ned temperaturen under varma somrar. Försvinner granhäcken ökar innetemperaturen ytterligare. Den är viktig för att vi ska kunna ha skugga utohus också, vilket den ger idag under förmiddag och tidig eftermiddag. Dessutom ger granhäcken en avskildhet som är viktig för att kunna vila och få återhämtning. När vi flyttade till Morgonvägen var det just en lugn hörntomt, utan yttre exponering, som var viktig för oss. Skulle granhäcken försvinna, och vi blir exponerade för fler hus/familjer kommer det få konsekvenser för hur barnen kan vila i sitt eget hem. Lägg därtill ytterligare konsekvenser av att ha en byggarbetsplats så nära inpå under lång tid.

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats med att en vegetationsbäck ska finnas mellan fastigheterna, det har även skrivits in i det exploateringsavtal som ska skrivas mellan exploatören och kommunen. Det kan däremot inte garanteras att det är den befintliga granhäcken som blir kvar, utan den kan alltså ersättas med en annan bäck.

Övriga, utanför sakägarkretsen

Det är mycket positivt att en GC-väg föreslås bli öppnad i den gamla Filipstadsvägens sträckning förbi gården. Jag vill dock uttrycka oro över hur trafiksituationen blir där man ska korsa Klarälvsbanan ner till Edsgatevägen. I handlingarna står visserligen: ”En konsekvens av planläggningen är att det kommer att bli mer bil- och cykeltrafik som kommer att korsa Klarälvsbanan vid infarten från Edsgatevägen. Korsningen behöver vara säker och kommer delvis att göras om för att förbättra sikten här.” Det framgår inte närmare hur detta ska åstadkommas.

1. Det är inte bara bilar och cyklar som ökar. Även gående ner till och över Edsgatevägen ökar. Jämför även med befintliga och planerade bostäder vid Steffens minne, vilka också har/får utfart till Edsgatevägen på samma ställe.
2. Som jag förstår det är det nu en bostad som använder den här ut- och infarten och efter planerad utbyggnad ökar detta till 14 bostäder (1 villa + 4 villor + 9 radhus). En relativt kraftig ökning således.
3. Om jag inte minns helt fel har det för några år sedan (2015?) inträffat en allvarlig trafikolycka vid korsningen med Klarälvsbanan.
4. Sikten är dålig i korsningen eftersom bilvägen upp till Edsgatans gård går snett och både gående, cyklister och bilförare bör ha uppsikt även snett bakåt, vilket kan vara svårt.
5. Fordon, cyklister och gående kan komma från flera olika håll i korsningen.
6. Bilar och förekommande lastbilar som svänger in från Edsgatevägen vill antagligen komma undan snabbt och kommer då väldigt snabbt fram till och korsar Klarälvsbanan.
7. Genom att Klarälvsbanan lutar nedåt inför korsningen med utfarten får cyklister o.d. lätt en högre hastighet.
8. Det är väl känt att Klarälvsbanan nyttjas flitigt av gående, joggare, rullskidåkare, rullskridskoåkare och cyklister av olika slag i olika hastigheter. Detta gäller även i denna del av banan. Cyklister som tränar eller har el-cykel kommer ofta upp i betydande hastigheter.

Ovanstående omständigheter gör att det inte är helt lätt att få till en säker korsning med Klarälvsbanan och Edsgatevägen. Det bör enligt min mening övervägas noga hur man bör göra de här korsningarna på bästa sätt. Kanske kan krav ställas på att någon cykelplanerare e.d. inom kommunen är med både vid planläggningen och vid utförandet av de ändringar som bör göras vid korsningarna. Eventuellt berörs även Edsgatevägen.

Kommentar: Efter samrådet har en mer noggrann förprojektering gjorts av infartsvägen från Edsgatevägen, över Klarälvsbanan, och justering av korsningen har gjorts för att uppnå god sikt, vilplan och acceptabla lutningar. Den här mer noggranna projekteringen har stämts av med driften på trafik och gatuenheten bl.a. och har lett till en förändrad sträckning på plankartan, se uppdaterat förslag.

Samrådsredogörelsen är sammanställd på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2020-09-01 av stadsbyggnadsarkitekt Marie Janäng.