

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Inledning

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

Planprocessen

Förslag till detaljplan för Fenix 12 har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen.

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 §, från den 13 februari fram till den 16 mars 2015.

Därefter har planförslaget varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 18 §, från den 1 oktober fram till den 30 oktober 2015.

Under både samrådet och granskningen har planen 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.

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 föranleder inga ändringar av planförslaget i detta skede. Det kan noteras att stora förändringar av förslaget gjorts inför granskningen med anledning av inkomna synpunkter. Flera av dessa synpunkter kvarstår trots stora justeringar. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslagets konsekvenser för omkringliggande fastigheter är rimliga i förhållande till det centrala läget i staden.

Kvarstående synpunkter

Samtliga yttranden från privatpersoner och fastighetsägare har kvarstående synpunkter på planförslaget.

Kommentarer till inkomna synpunkter

Inkomna yttranden kommenteras här samlat, uppdelade i respektive sakfråga.

Byggnadens höjd

Byggnaden får ett framträdande läge i stadsbilden och bli synlig lokalt i stadsbilden kring korsningen Brogatan och Bjurbäcksgatan. Byggnaden placeras i ett flackt landskap där omgivande bebyggelse är lägre. Kvarterets hörn och brofäste kommer därmed markeras lokalt i stadsbilden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna byggnadshöjden kan fungera på platsen. Jämfört med samrådsförslaget får byggnaden med den föreslagna höjden endast en lokal betydelse och påverkar inte hela stadens stadsbild. Lokalt blir byggnaden högre än befintliga byggnader, men den aktuella höjden bör kunna accepteras i ett så centralt läge i staden. Flera har framfört synpunkter på hur tillåten byggnadshöjd reglerats på plankartan. Planhandlingarna har varit tydliga med vad som avses och bilagda illustrationer visar tydligt hur många våningar som detaljplanen ger bygg rätt för. Planakartans regleringar är formulerade så att funktionerna i sockelvåning liksom i den indragna takvåningen kan styras i detaljplanen.

Byggnadens utbredning på marken

Byggnaden får ett större avtryck på marken än befintlig byggnad. Motivet är att kunna nyttja marken på ett effektivt sätt och skapa en byggnad som får en rationell genomförandeekonomi. Mot Brogatan ska befintligt fasadliv hållas. Byggnaden har ett större släktskap med miljön kring Brogatan än miljön längs Bjurbäcksgatan. Därför bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att byggnaden kan placeras närmare gatan i söder än intilliggande hus. Ett liknande förhållande finns också på östra sidan om Brogatan.

Byggnadens arkitektur

I planhandlingen visas ett exempel på hur byggnaden kan komma att utformas. Utformningen är dock inte färdig och detaljplanen styr inte heller detta i detalj. Utformningen avgörs i den efterföljande bygglovsprocessen.

Skuggning

Den nya byggnaden kommer skugga angränsande fastigheter mer än vad befintlig byggnad gör. Skuggningen är dock avsevärt mindre med granskningsförslaget än vad den var med samrådsförslaget. Skugga kommer påverka omkringliggande fastigheter under några timmar per dygn. Alla omkringliggande fastigheter kommer dock kunna nås av sol under huvuddelen av dygnet.

Insyn

Befintligt hus kommer ersättas av ett större hus och därmed kommer det bo fler människor på fastigheten som kommer kunna se ut över angränsande fastigheter. Med det centrala läget i stan bör man kunna förvänta sig viss insyn och att det bör kunna accepteras. Det befintliga huset har balkonger mot gården. Att placera balkonger mot gårdssidan på den nya fastigheten tillför boendet en kvalitet.

Trafikfrågor

Det nya huset byggs med parkering i källare. Tillfart via Bjurbäcksgatan. Hela parkeringsbehovet ska lösas på fastigheten. Att det är möjligt har exploatören visat på ett trovärdigt sätt. Det nya huset ger upphov till ett begränsat antal fordonsrörelser per dygn, ca 100 per dygn, varav huvuddelen bedöms köra in och ut direkt via Brogatan. Tillskottet bedöms kunna hanteras med föreslagen trafiklösning utan ytterligare åtgärder. Detta tillskott bedöms inte medföra mätbara extra bullerstörningar för befintliga byggnader. Problemen som beskrivs på Mellangatan kan kommunen behöva se över för att skapa bättre och säkrare stråk för gående och cyklist. Denna problematik bedöms dock inte ha med detaljplanen att göra. För parkering till eventuella verksamheter i bottenvåning hänvisas till den gatuparkering som finns längs Bjurbäcksgatan. Det finns också utrymme för gatuparkering längs Brogatan om behovet skulle uppstå.

Kulturmiljö

Befintlig byggnad har ett visst värde enligt kommunens kulturmiljöprogram (blå markering). Byggnaden förutsätts rivas för att planen ska kunna genomföras. Kommunen har gjort en avvägning mellan olika intressen och bedömt att ett ny byggnad på platsen ger ett behövligt tillskott av bostäder och att byggnadens kulturvärde inte är omistligt. Den nya byggnaden bedöms inte heller påverka omkringliggande kulturmiljöer på ett negativt sätt.

Samrådskrets

Urval av sakägare och samrådskrets har skett i enlighet med kommuns praxis och i enlighet med de råd Boverket ger.

Prejudicerande karaktär

Varje plats är unik. Inom ramen för plan- och bygglagen och kommunens stadsbyggande finns ingen anledning att hävda att detaljplanen är prejudicerande. Stadsbyggnadsförvaltningen har ingen plan eller intention att planera för högre byggnader inom området. Det aktuella läget är unikt och ligger i relation till flerfamiljshus i tre våningar intill en trafikerad gata. Läget bedöms tåla en byggnad i enlighet med planförslaget.

Inkomna yttranden

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran har inkommit från Trafikverket, Luftfartsverket, teknik- och fastighetsförvaltningen, .

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Planområdet utsätts för höga bullernivåer från biltrafik på främst Brogatan med c:a 8.500 fordon/dygn. Bullerutredningen visar att de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids för flera våningsplan liksom även den maximala ljudnivån om 70 dBA. För att undantag ska vara möjligt förutsätts att hälften av bostadsrummen vetter mot tyst eller ljuddämpad sida. De krav som då bör uppfyllas är att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Dessutom bör den maximala ljudnivån på den tysta sidan inte överskrida 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Några planbestämmelser som reglerar planlösning på grund av buller finns inte på plankartan, utan kommunen menar att bestämmelserna i bullerförordningen ska tillämpas i samband med bygglovgivning. För att kunna uppfylla detta krävs, enligt planbeskrivningen, att det anordnas genomgående lägenheter, då enkelsidiga lägenheter i detta fall inte uppfyller de krav som ställs i förordningen. För en stor andel av lägenheterna, vilket framgår av den bifogade bullerutredningen, löses detta genom delvis inglasade balkonger. Enligt Boverkets handbok till de allmänna råden är detta förfarande acceptabelt för enstaka bullerutsatta lägenheter, men inte som princip för att lösa ett helt bostadshus. Länsstyrelsen vill även påminna om att de riktvärden som finns gäller vid fasad och att det inte räcker att en av två fasader till ett rum klarar riktvärdet, då det är rummets bullerexponering som räknas. Plankartan ger dock möjlighet till att uppföra en vinkelformad byggnad som följer gatulinjerna vilket ur bullersynpunkt skulle vara att föredra.

På plankartan redovisas högsta antal våningar till 5 (V). Av bifogade illustrationer framgår att byggnaden förefaller vara sex våningar med indragen takvåning. Av planbeskrivningen framgår att fem bostadsvåningar avses. Men utöver detta finns en bottenvåning med centrumfunktioner och bostadskomplement. Plankartan bör justeras i detta avseende.

På plankarta och i planbeskrivning anges inte vilket höjdsystem som avses. Handlingarna bör kompletteras i detta avseende.

Länsstyrelsen kan av det utställda planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Kommentar

Bullerförordningen ska tillämpas vid bygglov inom planområdet. Byggrätten gör det möjligt att lösa en byggnad som kan klara kraven i bullerförordningen. Utformningen studeras vidare inför bygglovskedet.

Byggnadens höjder har reglerats så att funktioner i bottenvåning kan styras. Detta finns beskrivet på plankartan på ett tydligt sätt.

Kommunala nämnder

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiv till att det byggs fler bostäder i Karlstad och har inga invändningar mot detaljplanen för fastigheten Fenix 12.

Miljönämnden

I granskningshandlingen finns inget nämnt om parkeringsplatser för cyklar. Miljöförvaltningen vill förtydliga att ett växande cykelanvändande i kommunen medför ett ökat behov av bostadsnära cykelparkeringsplatser. Den nya, men ännu ej antagna, cykelparkeringsnormen föreskriver minst fyra cykelparkeringsplatser per lägenhet, varav två i markplan samt minst två väderskyddade. Framtida behov av parkeringsplatser med laddningsmöjligheter för el-bilar samt elcyklar bör tillgodoses. Även laddningsmöjligheter för permobil bör beaktas.

Planområdet är centralt beläget och cykel blir därför ett naturligt val om man ska ta sig runt i staden. Brogatan, liksom Tingvallabron, saknar cykelväg, vilket innebär att cykeltrafikanter får färdas oskyddade från rondellen vid Norra Strandgatan fram till korsningen med Sundstavägen. Miljöförvaltningen anser att för att öka tillgängligheten med cykel bör därför en cykelväg byggas i anslutning till planområdet längs Brogatan.

I planbeskrivningen finns inget nämnt om utformning av utrymmen för avfallshandtering. Miljöförvaltningen vill understryka vikten av att avfallsutrymmen blir lätt-tillgängliga för breda sopbilar så att det finns tillräckligt med plats, samt tillräcklig svångradie för dessa så att backning kan undvikas. Avfallsutrymmen bör även vara stora och lättåtkomliga för att möta behovet av fullvärdig källsortering, både nu och framåt. Avfallsutrymmen bör vara belägna i markplan, främst av arbetsmiljöskäl.

Planområdet påverkas av buller från omgivande gator. Bostadshuset utsätts för buller över 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Buller kommer inte att regleras i planbestämmelserna. Miljöförvaltningen understryker vikten av att förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid prövning av bygglov.

Miljöförvaltningen vill särskilt trycka på möjligheten att anlägga så kallat "grönt tak" med sedum som, förutom att tillföra en estetisk dimension till fastigheten, även har en betydande magasineringsseffekt.

Kommentar: Noteras.

Yttranden från sakägare

Skytten 14

Då stadsarkitekten/stadsbyggnadsarkitekten och ledamöterna i stadsbyggnadsnämnde gör sig besväret att gå över Tingvallabron mot Sundsta kommer de att inse att de två björkalleema på båda sidorna efter brofästet inte har tillkommit av en slunp. I korsningen Brogatan/Bjurbäcksgatan, omedelbart efter björkalleerna, har byggnaderna på fastigheterna Skytten 12-15 byggts för att utgöra en pendang till byggnaden på fastigheten Fenix 12. För att bygglov skulle beviljas för fastigheterna 12-15 skulle byggnaden på fastigheten Skytten 12 förskjutas från korsningen med samma avstånd som byggnaden på fastigheten Fenix 12. Dessutom meddelade bygglovet en höjd på byggnaderna fastigheterna Skytten 12-15 som inte översteg

intelligande byggnader. Dåvarande stadsarkitekt gjorde då en professionell arkitektonisk och miljöansvarig bedömning. Sådana professionella och självständiga bedömningar är uppenbarligen inte aktuella och framför\$ inte nu mot bakgrund av politikerns krav på fler bostäder och "förtätning". I dag, 2015-10-29, finns enligt Hemmet 115 villor och bostadsrätter till försäljning i Karlstad kommun. Nettotillskottet med föreslagen byggnation blir färre än tjugo bostäder som dessutom ändras från hyreslägenheter till bostadsrätter. Stadsbyggnadsförvaltningen har i ett PLAN-PM, Dnr SBN-2013-174 uppgivit att "Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att påverkan på stadsbilden och kulturmiljön kring Sundstabebyggelsen vid Sundstatjäm och stadsbilden vid Klarälven påverkas i sådan utsträckning att Karlstadshus förslag inte är lämpligt på platsen". Detta ställningstagande äger fortfarande giltighet vad gäller den föreslagna byggnaden på fastigheten Fenix 12 avseende byggnadens höjd (dubbla höjden), placering och inte minst den arkitektoniska utformningen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i april 2015, eftersom ett höghus inte är möjligt på platsen, att ett nytt förslag till detaljplan ska processas där byggnadens höjd (fem våningar), placering och utformning anpassas utifrån omgivande stadsbild. Nu föreliggande förslag innebär sju våningar d v s en avvikelse på mer än 15%. När det gäller byggnadens placering i förhållande till nuvarande byggnad tillåts den nya byggnaden byggas 4,5 m närmare Bjurbäcksgatan och 4,5 m närmare Brogatan. Detta innebär att byggnaden kommer att helt förändra stadsbilden och därmed utan anpassning till stadsbilden. Av de mycket dåliga bilder (medvetet?) stadsbyggnadsförvaltningen publicerat på nätet ska ett glashus byggas som helt saknar arkitektonisk förankring till stadsbilden på Sundsta. Att byggnadens volym, genom att den tillåts "kragas ut" i hörnet Bjurbäcksgatan/Brogatan innebär än tydligare och därmed en förändring utan anpassning till stadsbilden. Varför stadsarkitekten nu ändrat sin uppfattning utifrån ovan nämnda PLAN-PM framgår inte av presenterade och aktuella handlingar. Av tillgänglig information framgår att Tingvallabron KB/Karlstadhus AB planerar att uppföra en/två byggnader med 35-40 bostadsrätter. Som skäl för att genomföra projektet har tidigare uppgivits m att "Vi strävar efter att tillföra kvaliteter utan att befintliga går förlorade." Mot bakgrund härav påstår Tingvallabron KB/Karlstadhus AB att förvärvet av fastigheten Fenix 12 genomförts. Som detta inte räcker har Tingvallabron KB/Karlstadhus AB uppgivit att byggnaden bildar en "port" mot Tingvallastaden. Som bebyggelsen i dag är planerad i korsningen Brogatan-Bjurbäcksgatan öppnar den upp Tingvallabron och Tingvallastaden såväl söderut som norrut. Med den föreslagna byggnaden skulle denna "port" i stället stängas igen. Samma uppfattning som stadsbyggnadsförvaltningen tidigare framfört. Trafikintensiteten på Brogatan från centrum norrut över Tingvallabron och söderut mot centrum är mycket tät. Genomsnittet per vecka är nästan 60 000 fordon varav en stor del tung trafik med bland annat stads- och landsortsbussar. På Bjurbäcksgatan är motsvarande siffra cirka 6 000 fordon. Till detta kommer cirka 3 000 cyklister och lika många gående som korsar Brogatan i östlig och västlig riktning och Bjurbäcksgatan i sydlig och nordlig riktning varje vecka. Med en ny byggnad med 35- 40 lägenheter plus besökare till dessa ökar biltätheten enbart i denna byggnad med minst fyrtio bilar plus fler cyklister och gående. Att det dessutom ska byggas butikslokaler i gatuplanet, i omedelbar närhet till en fyrvägs korsning, leder till en oacceptabel risk för olyckor. Vad gäller parkering finns i dag parkeringsplatser utefter grönområdet på Bjurbäcksgatan och Brogatan som dagligdags i huvudsak är upptagna av personer som parkerar där för att gå till centrum. Med en ny byggnad med 35-40 lägenheter kommer det saknas ett stort antal platser varje dag. På grund av besök till fastigheten och till butikslokalerna kommer ytterligare parkeringsplatser saknas. Av solstudien framgår att den föreslagna byggnaden förmörkar byggnaderna på fastigheterna Skytten 12-15. Skillnaden med tidigare förslag till byggnad är endast marginellt och lika oacceptabelt. När det gäller vindförhållanden kommer en byggnad med den föreslagna volymen att negativt påverka luftkvaliteten och försämrats den ytterligare på grund av ökad trafik. Alla skäl som ska ligga till grund för att pröva frågan om att bebygga fastigheten Fenix 12 med föreslagen byggnad visar entydigt

och talar med tyngd för att nuvarande byggnad inte ska rivas och att den föreslagna byggnaden inte ska uppföras. En korrekt tillämpning av Plan och bygglagen och övriga bestämmelser kan endast leda till att den föreslagna byggnationen på fastigheten Fenix 12 inte får genomföras. Därvid bortses från politikernas önsketänkande (luftslott!) och visioner men att saklighet och opartiskhet tillämpas. Jmf Stadshuset. Om politikerna i Karlstad kommun och i Stadsbyggnadsnämnden anser sig ha ett ansvar för hela Karlstad och menar allvar med hänvisning till demokratiska grundläggande principer ska Fenix 12 varken rivas eller bebyggas på föreslaget sätt.

Fenix 6

Vi anser att bygga ett nytt hus, där hela dess tomt kommer att upptas av byggnationen, kommer alldeles för nära angränsande tomter. Det kommer att förstöra bilden av detta område som kommer att se väldigt hoptryckt ut. Stadsbilden som det oftast hänvisas till. Vart finns den i detta förslag? Varför inte renovera det befintliga huset och bygg på en eller några våningar?

Fenix 14

Jag vill som närmsta granne (Fenix 14) till Fenix 12 på det bestämdaste protestera mot presenterade granskningshandlingar beträffande det voluminösa tänkta husbygget Fenix 12 på en 1000 kvm. liten hörntomt i korsningen Brogatan I Bjurbäcksgatan.

"Detaljplanen ger möjlighet till bostadsbebyggelse om 5 våningar med möjlighet till handel i bottenvåningen. I bottenplan får marken delvis över byggas med parkeringsgarage med möjlighet till utevistelse på ovansidan" Hade varit klädsamt med en tänkt vy från granntomten Fenix 14 på Planritningen där man kan se hur balkonger och gårdsbjälklag upplevs från min fastighet Fenix 14 ! Den enda tänkta ritning på nybygget finns i Swecos bullerrapport och då bara med vy från söder. Där framgår det dock hur långt ut mot Bjurbäcksgatan huset sträcker sig och hur sikten försämras vid utfarten från min fastighet. Man ser också här hur man avviker från den i linje mot angränsande bebyggelsen längs Bjurbäcksgatan. Det var ju så viktigt med "linjen" mot Brogatan !!! (se avsnittet "Bebyggelse sid 6) Det är ju inte bara "utkravningen" som avviker utan hela husets begränsning mot Bjurbäcksgatan. Betyder den linjen ingenting?

"Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 april 2015 att stadsbyggnadsförvaltningens uppdrag ändras så att inriktningen blir att ta fram detaljplan för bostäder anpassade till omgivande stadsbild."

Hur kan med bästa vilja i världen påstå att denna fula och avvikande byggnation harmonierar med omgivande kvarters kulturhistoriska miljö !!! Hoppas byggherren presenterar en mer anpassad byggnation än den som finns på Swecos bullerutredning när beslut om byggnation har fattats. Det går att anpassa fasader och utseende på fönster så att de upplevs passa bättre in i gammal bebyggelse. Höjden får man acceptera, men husets utbredning accepterar jag inte!! (En koloss på 1000 kvm. !)

"Miljön kring Brogatans möte med Sundstatjärn har ett stort kulturhistoriskt värde och uppvisar en väl sammanhållen stadsbild med typisk funktionalistisk arkitektur. Även stranden och stadsdelens fasad mot Klarälven är sammanhållen och välbevarad. Båda dessa miljöer är utpekade i kulturmiljöprogrammet. Den aktuella fastigheten ingår dock inte i dessa miljöer."

Vad menar man??? Fenix 12 är blåmarkerat i samma miljöprogram. Nu menar inte jag att man inte ska bygga ett hus där, men byggherren måste bemöda sig om att anpassa ritningen till kringliggande fastigheter . Det har gjorts i många städer med gott resultat. Hur resonerar man när man undantar ett hörnhus i ett kvarter? Under "Bebyggelse" står också : " .. ställer stora krav på en god gestaltning med omsorg om material och detaljer" Jag tycker inte att huset i sin tänkta ritning passar i denna miljö !

"Bjurbäcksgatan är idag enkelriktad så att infart från Brogatan inte kan ske. Detta föreslås ändras så att enkelriktningen tas bort " "Tillfart sker via entreplan mot Bjurbäcksgatan." Min infart vid Fenix 14 kommer att klämmas in bakom den stora utbyggnaden av nybyggnationen mot Bjurbäcksgatan. Man blir helt skyddad bakom kolossen. Var infart till parkering skall ske framgår inte av plankartan, men det är inte svårt att räkna ut att det måste bli i anslutning till tomtgränsen mot Fenix 14 då hela tomten för övrigt täcks av den nya byggnaden. Blir gatan dessutom inte enkelriktad och man skall våga sig ut med trafik från båda hållen anser jag att det utgör en stor fara med tanke på att det bor små barn i Fenix 14.

"Lämpligen avleds stuprörsvatten och vatten från hårdgjorda ytor till gräsytor och vidare via svackdiken till en strypt dagvattenbrunn" Hur påverkas tomten Fenix 14 av vattenavledningen? Gårdsbjälklaget kan enligt Planritningen höjas till 0,5 m ovanför nuvarande marknivå. Där är enda platsen som gräsytor kan förekomma. Hur mycket dagvatten kommer att "berika" min tomt?

Trafikbuller talas bara om när det gäller nybyggnationen. Blir Bjurbäcksgatan dubbelriktad och trafiken ökar med ytterligare trafik från nybyggnationen så gäller det även oss boende på Bjurbäcksgatan. (Den tunga trafiken vid rivning och byggnation hör inte hit, men jag oroas av ljudnivå och vibrationer som vi alla grannar måste stå ut med. En koloss sätter man inte upp på en månad!) Skuggstudien Enligt den påverkas hus och trädgård Fenix 14 efter nybyggnation 5 vån.+ takvåning negativt sommartid fram till klockan 12 Vår och höst fram till klockan 10. Trädgårdar hos grannar påverkas också men i något mindre grad. Den ursprungliga planen med 16 vån. resulterade i nära nog ständig skugga för både hus och trädgård. (Skuggstudien visar också att hyresgästerna i nybygget Fenix 12 med balkong mot min fastighet nästan aldrig får sol på sin balkong).

När man inte har någon ritning eller skiss på hur nybyggnationen är tänkt att utformas, funderar man på hur det färdiga huset kommer att påverka närheten till mitt hus. Kommer balkonger mot väster att överstiga "användningsgräns"? Hur mycket kommer de i så fall sticka ut? Är det ide att utforma balkonger åt väster när solen nästa aldrig kommer dit ? Det känns som man blir betittad på mycket nära håll. Det jag också är orolig för är den enorma basytan på den lilla tomten och den framflyttade linjen mot Bjurbäcksgatan. Utfarten oroar mig också med den skydda sikten.

"Tänk om, tänk gammalt" Anpassa hustypen till kvarterets äldre hus. Vidhåller mina tidigare synpunkter att ett sådant vansinnigt, kulturvidrigt byggprojekt är ett ingrepp som visar att man inte tar hänsyn till Kommunens kulturmiljöprogram utan att man bara på så liten yta som möjligt skall få så många hyresgäster som möjligt.

Jag känner mig i ett trängt läge p.g.a. den höga exploateringen, husets utformning närmre min fastighet, boendekvalitet samt ekonomin vad gäller mitt fastighetsvärde.

Fenix 11

- att påverkan på enskilda intressen vad avser skuggning, insyn, lokalklimat och utsikt är stor och svårt att bearbeta om inte byggnaden görs avsevärt lägre. Samt att läget inte motiverar ett högt hus då konkurrensen med domkyrkans torn i vissa vinklar är negativt.

- att stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planarbetet bör ändra inriktning. En hög byggnad bedöms inte som möjlig på platsen."Det bör dock vara möjligt att bygga en lägre byggnad, anpassad till omgivande stadsbild. Antal våningar och utbredning utreds i vidare planarbete men bedöms ligga kring fem våningar."

TROTS DITTA ligger nu ett sju våningar högt hus - dubbelt så högt som dagens - på förslag som med sin arkitektur totalt avviker från befintlig stadsbild! Och där ALLA problem avseende skuggning, insyn, lokalklimat och utsikt inte bara för mig personligen utan även för ett flertal andra kvarstår! Att det dessutom inte presente-

ras som ett sjuvåningshus {vilket det är} utan som ett hus med bostäder i fem våningar {så allmänheten i NWT kunde läsa att förslaget är ett femvåningshus} anser jag vara både manipulativt och oetiskt!

Om ett sjuvåningshus byggs kommer jag som närmaste granne inte ha sol på tomt under hela dagen! Den totala mörkläggningen av kvarteret må ha minskat, men ur mitt perspektiv har ingen förändring skett! Dessutom kommer min integritet kränkas å det grövsta. Att man har grannar är självklart, men i detta fall ligger byggnaden mycket nära tomtragrensen och de flesta kommer ha vy högt uppifrån, vilket gör att den naturliga avskärmning som vanligtvis finns av buskar och träd inte längre kommer förhindra direkt insyn. Det var INTE det scenario som jag trodde skulle kunna ske när jag köpte huset och var medveten om att fyra (4) lägenheter på relativt låg nivå hade balkong åt mitt håll. Stadsbyggnadsförvaltningen skriver själv att "Det finns rättsfall (tex, Mark- och miljööverdomstolen målnummer P 9683-12) som har lett till att detaljplaner upphävts på grund av att avvägningen mellan allmänna intressen och enskilda intressen inte gjorts på rätt sätt." Har detta gjorts på rätt sätt? Personligen anser jag INTE att det allmänna intresset i detta fall kan bedömmas så stort är det får kränka mig och övriga boende i kvarteret. Formellt anser jag inte heller att kommunen tydligt presenterat konsekvenserna mellan allmänna och enskilda intresse i enlighet med PBL. Dessutom är jag också rädd att det påverkar värdet på mitt hus.

Även detta förslag kommer förändra hela Sundstas karaktär vilket inte är förenligt med gällande kulturinventeringar som genomförts där alla är överens om att kulturmiljön på Sundsta ska bevaras. Eller gäller inte den? Förslaget kommer en/ mig ge en förfulande stadsbild då varken höjden eller fasaden på huset harmonierar med övrig bebyggelse samt stänga igen vyn från Brogatan över älven, den gröna parkmiljön och museet. Karlstads kommun skickade så sent som i våras ut skriften "Bevara mig väl" där Sundstas kulturhistoriska värde beskrivs. Att nu föreslå en byggnad som totalt strider mot dessa riktlinjer är mycket anmärkningsvärt!

Detaljplanen presenteras som "rationell och ekonomiskt fördelaktig", förtätning är positivt i centrala attraktiva områden och efterfrågan är stor om jag förstått rätt. På de övriga tomterna i kvarteret Fenix finns idag hyreshus i två våningar. Vad hindrar att fastighetsägaren bygger sjuvåningshus även på dessa tomter för att maximera sina intäkter (för det är ju det hela frågan handlar om för byggherren) genom att hänvisa till allmänna intressen? Kommer jag i en framtid vara "inklämnd" mellan höga hus där fastighetsägaren utnyttjat tomtytan maximalt? Frågorna kvarstår således: Vad hindrar att fler höga hus byggs på Sundsta? Varför redovisar inte kommunen en långsiktig plan?

Problemen kvarstår; Mellangatan utgör ett stort problem då gatan är smal och den enda trottoar som finns är allt för smal och sluttande för att kunna nyttjas. Likaså in- och utfarer vid Sundstavägen och Brogatan. Likväl skriver Stadsbyggnadsförvaltningen i tjänsteyttrandet bara att det "bör" kunna lösas. Vet man inte det med säkerhet innan man vill leda in än mer trafik i kvarteret? Varför redovisas inte en lösning på trafiksituationen innan man vill göra förändringen i detaljplanen?

Inte heller denna gång ser jag hur man tänker lösa parkeringsfrågan. Att säga att man inte tror att människor har bil känns naivt. Likaså att blunda för att de nya hyresgästerna får besökare och att de eventuella kunder till handeln som ska bedrivas i bottenplan aldrig kommer med bil.

Enligt mig är detta ärende mycket större än bara ett hus på en tomt och jag ifrågasätter starkt varför kretsen av berörda är så begränsad? Att tillåta ett höghus {vilket jag anser ett sjuvåningshus vara} måste ju innebära att andra i området kan begära - och få tillstånd - att bebygga andra tomter. Detta kan i en framtid innebära att hela Sundsta ändrar karaktär. Det är mycket anmärkningsvärt att kommunen håller kretsen av berörda så minimal som de gör idag/ Jag motsätter mig starkt den föreslagna byggnaden både pga av dess höjd och dess utformning då fastigheten helt avviker

mot befintlig bebyggelse. Men självklart också för att den kommer lägga min tomt i total skugga och för att min personliga integritet starkt kommer att kränkas med den fullständiga insyn de boende kommer ha. Jag motsätter mig alla byggnadsförslag som avviker mot Sundstas karaktär och anser att ingen höjd över dagens tre våningar kan accepteras. Jag ifrågasätter kommunens begränsning av de som anses berörda och anser att kretsen kraftigt måste utökas. Jag anser att många praktiska problem kvarstår och att förslag på lösningar saknas samt att kommunen inte tagit hänsyn till de enskildas intressen (förutom byggherrens!), varför föreslagen detaljplan inte kan antas.

Fenix 3

Vi har tagit del av Stadsbyggnadsförvaltningens planbeskrivning över byggande av två höghus i kvarteret Fenix Karlstad kommun, vilken framtagits på uppdrag av Karlstadhus AB. Kvarteret är bebyggt med lägre bostadshus blandat villor, parhus och några 2-3 vånings bostadshus. Vi är starkt emot byggande av ett höghus knappt 30 meter från vår tomtgräns. Varför ska man i ett villakvarter uppföra en så hög byggnad när den förstör så oerhört mycket för de fastighetsägare som köpt en villafastighet för att nyttja tomten och ha en utevistelse på ett helt annat sätt än en bostadsrättsfastighet. Byggnadens höjd styrs dessutom helt och hållet av den ekonomiska vinning som fastighetsägaren vill ha för att snabbt kunna sälja bostadsrätterna med en så stor ekonomisk vinst som möjligt. Höghus ska byggas där omgivningen harmonierar, det vill säga där övriga byggnader består av högre byggnader, här påverkas hela kvarteret på ett negativt sätt. Byggnaden ska uppföras i sju våningar inklusive sockel och takvåning. Bygghöjden kommer uppgå till mer än 20 meter, vilket är dubbelt så högt som grannhuset. Hur är det möjligt att på detta sätt ändra detaljplanen så att förutsättningarna helt ändras från villakvarter till höghuskvarter? Ska vi bygga höghus på Kroppkärr & Granhult också? Sedan plan- och bygglagen infördes har Europa-konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna blivit en del av svensk rätt. En del av denna konvention är den s.k. proportionalitetsprincipen som kan beskrivas som ett krav på att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. En ändring av villakvarter till höghuskvarter torde bryta mot lagstiftarens intentioner vilket vi kommer ta fasta på och agera för vår rätt till ett drägligt boende. Vi tycker det är viktigt att en avvägning görs även i detta ärende och att man inte tar beslut som totalt går emot andra fastighetsägares intressen och möjligheter att nyttja sina fastigheter utan att deras integritet och miljö påverkas. Nedan beskrivna påverkan torde innebära att angränsande fastighetsägare även lider ekonomisk skada i form av sjunkande värde på fastigheterna och intäkts bortfall. Byggnadens höjd 20 meter över marken knappt 30 meter från vår tomt beläget i sydlig riktning påverkar vår utomhusmiljö negativt vad gäller sol- och ljusets möjlighet att belysa vår fastighet, under växtperioden på våren kommer solen att försvinna från tomtens yta en stor del av förmiddagen. Vi anser att det inte finns skäl att ändra nuvarande detaljplan vad avser nuvarande byggnadsverk höjd (3våningar) eller placering på fastigheten.

Ett byggnadsverk av denna storlek och utförande gör att vi får en "vägg" med inglasade balkonger och fönster alldeles intill vår tomt. Vi kommer hela tiden att känna oss iakttagna och vår integritet kränks å det grövsta och vi kan inte känna ostördhet på vår egen villafastighet. Om det dessutom byggs ett garage med utevistelse på ovansidan kommer än mer insyn mellan fastigheterna att skapas vilket ytterligare minskar möjligheten till avskildhet för övriga fastighetsägare. Planläggandet av att ha ett garage i byggnadsverkets botten kommer att innebära att lukt och avgaser sprids på innergården väster om byggnadsverket vilket försämrar miljön avsevärt för oss omkringboende. Likväl gäller detta den tilltagande trafiken som enligt förslaget kommer att öka, följden av detta blir en ökning av upprivande av damm och smuts i kvarteret tillsammans med flerdubbling av cancerogena ämnen från bilarnas avgaser. Vi anser att ett byggnadsverk ska placeras och utformas på

ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt naturvärden på platsen och att byggnaderna ska ge en god helhetsverkan, detta är inte fallet med ett höghus i ett villaområde. En sammanhållen bebyggelse enligt plan- och bygglagen avser bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark. Då kan man inte förlägga ett höghus granne med villafastigheter. Angående trafiksituationen i övrigt som uppstår vid uppförande av ett sådant här byggnadsverk i en omgivning med enfamiljshus och vägar anpassade för denna typ av bebyggelse blir påverkan förödande. Betänk att Karlstad värnar om cyklisterna och Mellangatan är en stor cykel- och gångled både till gymnasieskolorna och för boende norr och öster om Sundsta. Nya bostäder planeras i dagsläget vid Sundstatjärns omgivning vilket kommer att öka både gång och cykeltrafiken i området. Det är uppenbart att uppförande av detta byggnadsverk och dess placering på fastigheten tillsammans med ökad biltrafik på gator planerade för villabebyggelse helt klart riskerar att öka risken för trafikolyckor och andra olyckshändelser i och runt kvarteret Fenix. Hur vind och luftflödet påverkas har inte utretts men uppenbart är att ett sådant byggnadsverk kommer påverka vindar från ost och syd. Vad gäller vinljudet från ett höghus så finns många studier men det finns så många osäkra parametrar allt ifrån hur hyresgästen ställt sitt fönster eller balkongskydd till hur de utrustas och möbleras sina balkonger. Även här anser vi att omgivningen påverkas negativt av ett sådant byggnadsverk och påverkar vår möjlighet att utnyttja vår fastighet. Oavsett byggnadsverkets höjd skall i detaljplanen lämnas ett avstånd om minst 4 meter till angränsande grannfastigheter, vilket även gäller ett enplans-parkeringsgarage. Detta för att byggnadsverkets grund-sättning och underhåll av såväl fasad som grund kräver att fastighetsägaren kan nå sitt byggnadsverk från den egen fastighet. Alla byggnadsverk måste underhållas från tid till annan. Avslutningsvis vill vi anföra att det verkar lite underligt när man först bereder ett än större byggnadsverk för att sedan föreslå ett som på samma sätt förstör stadsdelen. Är detta ett sätt att manipulera oppositionen?

Vi emotsätter oss den föreslagna ändringen och förespråkar samma höjd på den nya byggnaden som den nuvarande och att några inglasade balkonger inte tillåts mot väster. Detta innebär att något garage inte behöver byggas samt att byggnaden harmonierar med omgivningen.

Skytten 13

Motsätter sig fortfarande bestämt planerna på att uppföra två höghus på resp. 5 våningar + sockel, och en med ytterligare en indragen våning enligt utställt detaljplaneförslag. Sockeln är enligt min uppfattning en fullhöjd bottenvåning avsedd för affärsverksamhet mot Brogatan/ Bjurbäcksgatan. Nu är vi uppe i 7 våningsplan!!!

Motiveringar enligt följande: Stadsbilden Jag förutsätter att det ni skrivit i samrådshandlingen 2014-12-19 fortfarande gäller. " Denna del av staden är balanserad och harmonisk med byggnader om två till tre våningar längs Brogatan som möts av bakomliggande villakvarter. Miljön kring Brogatans möte med Sundstatjärn har ett stort kulturhistoriskt värde och uppvisar en väl sammanhållen stadsbild med typiskt .funktionalistisk arkitektur Aven stranden och stadsbildens fasad mot Klarälven är sammanhållen och välbevarad. Båda dessa miljöer är utplockade ur miljöprogrammet. De föreslagna nya huskropparna placeras i ett flackt landskap där omgivande bebyggelse är betydligt lägre."Ovanstående påstående gäller förhoppningsvis även det nya förslaget. Sundsta är ett unikt exempel på och en ynnest att kunna bo så nära en stadskäma med all tillgängligt utbud av vård, kultur, dagligvaruhandel, all övrig handel och matställen på gångavstånd. Klarälven är vattendelaren som så vackert skärmar av storstadslivet från villastaden. Låt oss få behålla denna oas. Koncentrera och förtäta utbytet av konsumtion inne i stadskärnan. Det behövs inga nya utbud i bottenplan av nya byggnader här. Att södra våningshuset i det nya planförslaget fortfarande inte placeras i liv med intilliggande fastigheter utefter Bjurbäcksgatan, utan bryter den sammanhållande linje som i dag råder utefter hela Bjurbäcksgatan, är fortfarande lika upprörande som tidigare förslag. Dessutom får

bostadsplanernas balkonger kraga ut ytterligare mot söder- helt oacceptabelt!!! Den befintliga harmonin med att respektive fastighet på var sida om Brogatan, sett från Tingvallabron, vars första huskroppar är förskjutna, är ingen tillfällighet. Detta visar god känsla och ett resultat av ett mycket professionellt seende på stadsbilden enligt gällande stadsplan från 1952 och omtanke om god sikt i kvartershömen enligt då rådande biltrafik. Att nu öppna Bjurbäcksgatan åt väster för biltrafik åt båda hållen med dagens täta biltrafik inkl. fler bilar som medföljer nya bostadsbyggen inkl. av- och pålastning av sopor och förnödenheter till tänkt handel i "sockeln" låter inte genomtänkt. De två kompakta och ytmässigt stora huskropparna tar död på den kulturhistoriska helhet som i dag präglas av omgivande stadsbild på Sundsta. Konsekvenser av planförslaget Miljökonsekvenser: Skriver ni samrådshandlingen 2014-12-19 "Planförslaget innebär främst en påverkan på stadsbilden, kulturmiljön, lokalklimatet och skuggning av närmiljön. Placeringen i södra delen av kvarteret är inte optimalt utan bidrar till skuggning av närliggande bostäder. Ett 20 m högt hus kan också dra ner vind och på så sätt påverka lokalområdet." Ovanstående utredningar och iakttagelser klargör fler anledningar till att stoppa planförslaget. Vi sympatiserar med alla de husägare och hyresgäster som bor norr och väster om de tänkta höghusen. Deras morgon och förmiddagssol blir fortfarande betydligt reducerad. För egen del drabbas vi av två betydande konsekvenser. Södra huskroppens placering medför att vi förlorar den himmel och delar av utsikt som vi njuter av idag. Vi har 4 rum mot Brogatan. Fönstret mot Brogatan i bottenplan påverkas inte. Vi har blyingfattade fönster där för insyn. Vardagsrummet på plan 2 har ett stort fönster. Halva fönsterraden tappar himmel och utsikt mot grönområde.

De två sovrummen på plan 3 tappar del av himmel och utsikt mot grönområde. Vår inglasade balkong som flitigt används under perioden april tom augusti då sen eftermiddagssol och kvällssol fram till 20.00 är en njutbar tid på året som vi kommer att sakna. Dessutom tappar vi helt den skyddade insyn på vår balkong som vi idag har. Våra farhågor om ökad vind är också oroande eftersom trafiken i dag rör upp mycket stoft från gatan som letar sig in i huset ända upp på plan 3 trots noggrann tätning runt fönsterbågar. Det var också orsaken till att inglasa balkongen. Utan glas och räckeåstättning är den helt obrukbar både ur smutssynpunkt och ljud.

Yttranden från övriga

Karlstads Energi AB

I planbeskrivningen saknas redogörelse för avfallshantering. Planbeskrivningen gäller en yta på 1000 m² för bostäder och handel. Med den förändrade byggnadshöjden bedöms avfallsmängden bli ca 3 m³ per vecka. Avfallshämtning ska ske i markplan. Enligt fastställd renhållningstaxa gällande Karlstad kommun erbjuds hämtning av avfall i kär, container eller i underjordsbehållare, men systemen kräver en viss planering. Byggherren ombeds därför kontakta Karlstads Energi AB för vidare planering rörande avfallshanteringen. Karlstads Energi AB deltar gärna i planeringen av området i syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för avfallshantering och anslutning av fjärrvärme.

Värmlands Museum

Museet konstaterar att föreslagen nybyggnad nu har en betydligt rimligare höjd i förhållande till kringliggande bebyggelses karaktär och kulturhistoriska värde liksom i förhållande till sin lokalisering i stadsrummet sett i ett vidare perspektiv. Värmlands Museum har ingen erinran gällande byggnadshöjd i det nu föreliggande, reviderade planförslaget. Däremot konstaterar museet, att planförslaget innebär att bebyggelse med utpekade kulturhistoriska värden avses rivas. Blåmarkerad byggnad utgör enligt kommunens kulturmiljöprogram grund för specificerade

varsamhetsbestämmelser enligt PBL. Planförslaget innebär att kulturmiljö som allmänt intresse får stå tillbaka för andra intressen.

Minerva 1

Vid Stadsbyggnadsnämndens möte den 15 april beslutades att detaljplanen ska ändras så att "inriktningen blir att ta fram en detaljplan för bostäder anpassade till omgivande stadsbild". Vi anser inte att föreslagen byggnad passar in i omgivande stadsbild och vi anser inte att man tagit hänsyn till omgivande bebyggelse.

- Vi anser att SBF i planarbetet skulle utrett och informerat om beslutets prejudicerande karaktär samt konsekvenser för utvecklingen av Sundsta.
- Då beslutet har prejudicerande karaktär är många fler berörda än vad Kommunen beslutat. Detsamma gäller den föreslagna byggnadens konsekvens på trafiksituationen i området. Vi anser att SBF tydligare skulle utreda och motivera val av berördakretsen och anser att kretsen av berörda bör utökas. Förslagets påverkan på Sundsta bör leda till nytt samråd. Kan Kommunfullmäktige delegera ett beslut som påverkar Sundstas karaktär till SBN?

Vi anser att Kommunen tydligare skulle utreda och beskriva konsekvenserna mellan allmänna och enskilda intresse, i enlighet med PBL 1 kap. 5§ ÄPBL. Sedan 70-talet har Karlstad Kommun gjort Kulturutredningar avseende Sundsta. Kommunen, Stadsarkitekt, Länsstyrelsen och Museet har varit samstämmiga och framhåller Sundsta med sin 2-3 våning bebyggelse i funkisstil och solfjädersformade entré in mot Karlstad som något unikt, speciellt och bevaransvärt och Sundsta beskrivs som ett område med 'Hus och villor i trädgårdar'. Även i Planarbete för Sundsta antaget 2013 03 20 beskrivs Sundsta som ovan. Där uttrycks inget om att befintlig karaktär ska förändras. Man skriver att det nya planerade området vid badhuset och Sundsta Torg ligger i skärningspunkten mellan det låga Sundsta och det högre Norrstrand (5-7 våningar) vilket man bör ta hänsyn till det vid utformningen av bl. a. Sundsta Torg. Där nämns inte att Sundsta ska förändras till kvarter med 5-7 våningar. I tjänsteyttrandet 2015 03 26 angående ändring av planuppdrag refererar SBF till avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen PBL 1 kap. 5§ ÄPBL och att detaljplaner upphävs på grund av att avvägningen mellan allmänna intressen och enskilda intressen inte gjorts på rätt sätt. Och att det är av betydelse att det rör sig om mindre enskilda fastigheter som påverkas och att den föreslagna förändringen inte finns i översiktsplaner eller andra kommunala Policies och dokument. De som idag berörs av den föreslagna förändringen är mindre enskilda fastighetsägare. I vilka kommunala dokument beskrivs den föreslagna förändringen?

I våras skickade Karlstad Kommun ut skrifterna 'Bevara mig väl' och 'Kulturhistorisk områdesbeskrivning Sundsta' till boende på Sundsta, där fastighetsägare informerades om områdets kulturhistoriska värde och att fastighetsägarna ska bevara sina fastigheter och inte göra åtgärder utan Kommunens godkännande. Om Karlstad Kommunen anser att Sundsta ska bevaras; Varför föreslås en byggnad som så kraftigt avviker mot områdets bevaransvärda karaktär? Det finns rättsavgöranden i Regeringen där man upphävt detaljplaner pga att dessa avvikit för mycket från kringliggande bebyggelse. Förändring i byggrätten bör bedömas och regleras i ett större sammanhang. Rättssäkerheten kräver att kommunen inte utan mycket starka skäl kan avvisa en senare ansökan att få överskrida byggrätten vid bebyggelse av en annan fastighet inom området och konsekvenserna av ett sådant scenario bör ha tydliggöras inför beslutet. Andra tomter i Fenix har varit ute till försäljning och det finns fler som ser möjlighet i att riva mindre fastigheter och bygga ett med 30 bostadsrätter. På vilka grunder ska Kommunen neka andra sökande samma detaljplan? Tillåter man den föreslagna detaljplanen för Fenix 12 innebär det att fler tomter kommer att bebyggas med 5-7 våningar och med ökad utnyttjande av marken. Karaktären på Sundsta med 2-3 våningshus och 'Hus i trädgård' kommer inte att behållas Om det är vad politiker och tjänstemän vill bör man informera om det så att berörda i kringliggande kvarter kan få möjlighet att yttra sig. Man kan också

fråga sig varför man i sammanhanget skickar ut skrifterna 'Bevara mig väl' och 'Kulturhistorisk om rådesbeskrivning Sundsta' till övriga boende i området? Vi anser att föreslagen byggnad inte passar in i omgivande stadsbild enligt Kommunens kulturutredningar och planarbete och att man inte tagit hänsyn till omgivande bebyggelse, berörda, enskilda intressen eller trafiksituationen. Vi anser vidare att konsekvenserna för Sundsta som område inte är utrett och tydligt beskrivet och att föreslagen detaljplan för Fenix 12 därför inte kan antas.

Vi ser med häpnad hur Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med byggföretaget återigen manipulerar tidigare beslut. När det blev avslag på förra försöket var det ett tydligt besked från byggnadsnämnden, 3-5 våningar. Nu laborerar man med en takvåning och en "sockel" för centrumhandel men i förslaget uttrycker man det som fem (V) bostadsvåningar! Det är vilseledande för allmänheten. I nuvarande detaljplan står det tre (111) våningar för bostäder och handel. Det bör således i förslaget vara tre (111) - fem {V} våningar och höjden på huset ska vara försedd med dubbel romboid för plushöjden, dvs en maxhöjd som inte tillåter en takvåning. Det ger heller inte utrymme för ytterligare en bottenvåning. Den ska ingå i de tre (111) till fem (V) våningarna, bostäder och handel. Allt annat är att tänja på gränserna och det är inte korrekt! Det förslag som ligger är tillrättalagt så att byggnadsbolaget ska kunna utnyttja ramarna så mycket som det går, ex. ju bredare hus desto större takvåning. Skisser från Mondo visar att överbyggnad är tänkt att ske efter hela fasaden mot Bjurbäcksgatan. Det syns tydligt att man har för avsikt att utnyttja maximalt "luftrum". Det framgår inte av skisserna hur man löser infart till parkering, men vi utgår från att det är enligt föreslagen plan, under jord. Hur infarten ska kunna lösas från Brogatan verkar inte genomtänkt. Då kvarstår faktum att Mellangatan får stora trafikproblem. Vidhåller tidigare argument att byggföretaget inte har löst parkeringsproblemen på tidigare byggnader, ex. Wibeligatan och vid Norra Kyrkogården, Vi kommer att fortsätta motverka en byggnad som så kraftigt avviker från dagens miljö och de värden som tidigare framhållits i bl.a. kulturutredningen. Den här typen av byggnad tillför inte miljön på Sundsta någonting och det borde Stadsbyggnadsnämnden också inse. En ny byggnad kan mycket väl integreras i befintlig miljö som bevarar Sundstas kulturvärden. Nu offras ett antal hyreslägenheter till förmån för bostadsrätter. Är det bra i dagen debatt? Framför allt; tre (111) - fem {V} våningar är maximalt fem {V} våningar och får inte bli sju {VII}.

Minerva 7

Jag tvingas återigen konstatera att jag ej bjudits in till samråd med avseende på föreslagen nybyggnation på tomten Fenix 12. Min fastighet är belägen alldeles i dess närhet och kan potentiellt bli påverkad avseende skugga, ökad trafik och väsentligt förändrar stad bild. Jag önskar därför att följande tas med i ER behandling. Vid Stadbyggnadsnämndens möte den 15 april beslutades att detaljplanen ska ändras så att "inriktningen blir att ta fram en detaljplan för bostäder anpassade till omgivande stadsbild." Vidare gavs direktivet att en nybyggnation tillåts med fem våningar. Som underlag till mötet fanns bl.a. Tjänsteyttrande 2015-03-15, J. Stadsbyggnadsförvaltningen, vilket framför om den föreslagna nybyggnationen:

- "Påverkan är stor och svårt att bearbeta om byggnaden inte görs avsevärt lägre"
- "Påverkan är stor på kulturmiljön i staddelen och på funkisbebyggelsen"
- "I detta fall motiverar inte läget ett högt hus"

Det förslag som nu finns på ny detaljplan ger återigen byggherren möjlighet till att uppföra en byggnad som till stor del avviker från områdets karaktär och dessutom ej följer tidigare beslut och inriktning enligt ovan. Förslaget inbegriper en byggnad

- Med totalt 7 våningar (entrepian samt 6 bostadplan, totalt 7)
- Byggnation till tomtragrens
- Byggnation som vid övre plan går ut utöver allmän plats

Vi anser att den föreslagna byggnationen väsentligt kommer att påverka den nuvarande miljön. Den är ej integrerad i de omkringliggande två till tre-våningshusen, den är ej begränsad till 5 våningar, den lämnar ej 4m obebyggd tomt till intilliggande bostadshus. Existerande bebyggelse kommer att påverkas negativt av skugga, buller och ökad trafik. Vidare sätts ett exempel för framtida byggnation på Sundsta både vad gäller höjd och byggnation direkt intill tomtgränsen. Det vore mycket olämpligt om den föreslagna byggnaden får uppföras i dess nuvarande förslag. Jag anser att min tomts placering i närheten till Fenix 12, och förslagets direkta och prejudicerande inverkan på Sundstas stadsbild, gör att jag anses som berörd. Jag anser att förslaget ska revideras till endast totalt fem våningar, inkl. entreplan samt vindsvåning samt att 4m gränsen till intilliggande bostadshus ska efterföljas.

Svanen 8

Som boende i området vid Fenix 12 anser vi oss berörda och därmed sakägare i detta ärende. Vi inkommer här med ytterligare yttrande och synpunkter kring planerna för nybyggnation på tomten Fenix 12, där vi menar att man även efter det ändrade förslaget fortfarande inte tar hänsyn till omgivningar och påverkan för boende i närområdet. Det enda som förändrats är skuggningseffekten och färre lägenheter vilket ger marginellt mindre bilar i området. Så återigen måste vi tyvärr protestera mot planerna att bygga enligt presenterat förslag. Det som skiljer är höjden och den är ju fortsatt över 100% högre än omgivande fastigheter. Att hävda att omgivningarna torde tåla en bebyggelse på omkring fem våningar är ett märkligt uttalande då gällande förslag de facto är sju våningar. Hur resonerar beslutsfattarna kring detta? Det är inte ologiskt att tro att det första förslaget som lämnades in av fastighetsägaren gjordes utifrån strategin att töja gränserna rejält, för att sedan landa på en "rimligare" nivå, och på så vis ändå få igenom en högre bebyggelse än nuvarande nivåer i området.

Inom närliggande område finns fortfarande inte naturliga ytor fler parkeringsplatser för nyinflyttade och besökare. Vi läser i handlingarna att "planområdet ligger i direkt anslutning till Brogatan och Bjurbäcksgatan. Mellangatans tvärgator fungerar nu i stor utsträckning som parkeringsplatser för arbetspendlare till i centrum belägna arbetsplatser, dessutom som p-platser för boende samt besökare i/till befintliga flerfamiljshus. Mellangatan är en förlängning av cykel- och gångbanan vid Sundstajärn /Sundstavägen vidare till Sundstabron över till Sandgrundsudden och centrum. Den trafikeras dagligen av många många oskyddade trafikanter som cyklar och går på gatan, då trottoarerna i stort sett är obefintliga. Många barn och ungdomar på väg till gymnasiet och/eller till idrottsanläggningen på Sundsta. Vintertid är det inte möjligt att mötas två bilar, då vägen blir för smal p.g.a. snövall. Sommartid kan bilar mötas, om inte gående/cyklister färdas samtidigt på gatan. Korsningarna i Mellangatans båda ändar är redan idag "svåra" trafikmässigt då gående, cyklister och bilar möts oskyddat. I samrådshandlingen står att Bjurbäcksgatan inte längre ska vara enkelriktad utan bilar ska kunna mötas. Hur är detta möjligt om inte befintlig gata breddas, då planerad nybyggnation ska ske fram till tomtgräns med ett överhäng över hörnet Bjurbäcksgatan/Brogatan?

Att förlägga trafiken till ett nytt flerfamiljshus med ca 40 lägenheter denna väg är inte optimal utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv. Parkeringsfrågan är delvis löst inom planområdet, då ett parkeringsgarage byggs i botten av huset. Men vi tror kommunens beräkning av parkeringsbehov enligt parkeringstalet inte stämmer. Vi ser inte i underlaget att det planeras för fler parkeringsplatser i anslutning till Fenix 12, vilket vi hoppas stämmer.

Enligt de redovisade bullerberäkningarna som gjorts kommer byggnaden på Fenix 12 bli "utsatt för buller över riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (55 dBA) vid gatufasaderna mot både Brogatan och Bjurbäcksgatan, men har en, till största del, tyst sida mot gården. Beräkningarna har inte tagit hänsyn till trafiken på övriga vägar i

kvarteret. Trafiken på övriga vägar samt den eventuellt tillkommande trafiken efter nybyggnationen ingår inte i beräkningarna". Varför har inte det gjorts och varför tänker man inte på befintlig bebyggelse som är anpassad till nuvarande bullernivå. Kommer kommunen ersätta för ev höjt buller hos boende i befintliga fastigheter i närområdet och vidta nödvändiga åtgärder?

Trots en begräsning i höjd till totalt sju våningar, kommer det planerade huset fortfarande att, inte bara skugga avseende solstrålar och dagsljus, utan också inskränka på utsikt och utblick från olika perspektiv. Fenix 12 ändrar stadsbilden väsentligt - Kulturmiljöprogram och inventering Enligt kulturmiljöprogrammet är det "inte bara kulturhistoriska värden som skyddas av PBL 8:13 utan även konstnärliga och miljömässiga. Det innebär att även modernare bebyggelse kan pekas ut, inte enbart byggnader med specifikt historiska värden. Inventeringen har utförts av bebyggelseantikvarier som har en referensgrupp som stöd. I referensgruppen sitter representanter från Värmlands museum, länsstyrelsen och kommunen". Vi läser att befintligt hus är markerat i den inventering som gjorts och undrar om det inte har någon betydelse för bevarandevärdet. Baserat på detta bör en nybyggnation på Fenix 12 åtminstone smälta in med omgivande bebyggelse och ta utgångspunkt i nuvarande utseende med viss modernisering. I kulturmiljöprogrammet beskrivs att stadsbilden i denna del av staden är balanserad och harmonisk, med byggnader om två till tre våningar längs Brogatan som möts av villabebyggelse i bakomliggande kvarter. Miljön kring Brogatans möte med Sundstatjärn har ett stor kulturhistoriskt värde och uppvisar en väl sammanhållen stadsbild med typiskt funktionalistisk arkitektur. Även stranden och stadsdelens fasad mot Klarälven är sammanhållen och välbevarad. I samrådshandlingen står att "Byggnadens utformning är inte färdigstuderad i samrådsskedet utan förfinas under processen fram till färdigt hus." Varför stämmer inte husets framtida utförande på skisserna bättre om det finns andra tankar för genomförande eller är det en skrivning utan betydelse? För att skapa harmoni i stadsbilden menar vi att nybyggnationen ytterligare bör samordnas i höjd och gestaltning för att skapa en trivsam helhet. En stor variation i höjd och utformning skapar "oro" och ger en negativ upplevelse av helheten. _Nuvarande förslag liknar förvisso hus som byggts på andra platser i staden, men det skapar snarare en känsla av "ogräs" som växer vilt utan hänsyn till omgivningen.

Enligt bullerutredningen krävs att höghuset på Fenix 12, med hänsyn till förhöjda buller värden, att samtliga lägenheter med balkonger utrustas med delvis inglasning samt en vertikal skärm på den norra fasaden. Samtliga balkonger kräver delvis inglasning samt täta räcken på de balkonger som vetter mot vägarna. Vi anser att detta dessvärre inte förhöjer estetiken och harmonisering med omliggande byggnader.

Byggherren Karlstadhus har i sitt justerade förslag angående Fenix 12 konstaterat att det nu endast kommer att bli bostadsrätter med en prissättning som troligen speglar byggkostnaderna och ger viss lönsamhet. Då byggherren gett upp planerna på att bygga hyresrätter, torde möjligheten för ytterligare anpassning av nybyggnationen vara möjlig. Att bebygga en fastighet till nära 100% av ytan och dessutom över 100% högre än omgivande byggnader är självklart optimalt ur ett ekonomiskt perspektiv, men inte ur något annat perspektiv. Och det är trist. Omgivande tomtar har alla mer eller mindre trädgård och luft innan för den egna tomtgränsen.

Vi invänder mot ett beslut som möjliggör byggandet av ett höghuskomplex, vilket nuvarande förslag utger sig för att vara, i hörnet Brogatan/Bjurbäcksgatan. Det måste finnas ett för alla parter mer attraktivt alternativ på utformning än det förslag som nu är framtaget. Och vi vädjar till att fler hänsyn tas än till byggherrens ekonomiska kalkyler. Förtäta staden och bygg bostäder som smälter in i befintlig miljö för att skapa en attraktiv helhet.

Minerva 6

Med anledning av det nya förslaget till byggnation av Fenix 12 anser vi som boende på Bjurbäcksgatan 10 oss direkt berörda. Även om våningsantalet är nedminskat anser vi att det fortfarande finns många frågor som man måste ta hänsyn till. Huset presenteras som ett femvåningshus med takvåning och terrass samt utrymme för lokaler i bottenvåningen dvs ett i praktiken sjuvåningshus. Särskilt om man beaktar att bottenvåningen ska kunna utnyttjas till bostäder mot gårdssidan. Huset ligger fortfarande på tomtgränsen samt överskjutande dvs inte i linje med annan bebyggelse vid trottoaren. Att man inte tar hänsyn till stadsbilden eller kulturmiljön har jag ingen förståelse för. Att byggherren vill riva huset har jag största förståelse för. Huset som föreslås är bara en mindre kopia av det tidigare föreslagna 16 våningshuset. Tyvärr allt för framträdande, utan att vara något speciellt. Allt är en smaksak men lite kan man fundera på att smakpolisen är noga med färg och att fönster sitter på samma sätt i vissa områden. Därmed anser jag mig fri att tycka att det fortfarande är en betongkloss inte en port i till centrum.

Trafiksituationen på Mellangatan och Bjurbäcksgatan. Läser att man vill ta bort enkelriktningen på Bjurbäcksgatan. Med tanke på det nya huset (oavsett utseende, höjd etc) tror jag det är bra, med risk för ökad trafik och fler olyckor. Man ska dock vara medveten om att även Bjurbäcksgatan är hårt trafikerad idag. Vi boende här är ju redan i dag försiktiga då många bryter mot denna lag. Dessutom utnyttjar många gratis tvåtimmarsparkering samt nattparkering. Trots detta vill jag ändå påpeka att trafiksituationen på framförallt Mellangatan fungerar dåligt. Vi som bor på Sundsta vet att Mellangatan i dag fungerar som gemensam gång-, cykel samt bilväg. Det finns en smal trottoar på ena sidan men den är så smal att två inte kan gå i bredd och drar du en barnvagn eller är rullstolsburen är du hänvisad till gatan. I samband med att många ska till och från arbeten, skola e t c får man ta det väldigt lugnt så att det inte händer en olycka. Kommer du från Bjurbäcksgatan och ska köra ut på Mellangatan eller Brogatan gäller det att köra mycket sakta. Har flera gånger varit nära att få en cyklist i bilsidan Sedan ska man inte vara naiv att tro att boende i centrum inte har bil. Målgruppen till dessa bostadsrätter har generellt en bil. Dels har jag egen erfarenhet som fastighetsägare både i Haga och Tingvallastaden erfarenhet att många hyresgäster är bilägare samt att Karlstad generellt behöver lösa parkeringsfrågan för alla pendlare från kranskommunerna. Dessutom om lokalerna på bottenvåningen utnyttjas för centrumfunktioner lär trafiken öka ännu mer. Det är bara att se var butiken "Nära Nyttis" kunder parkerar. Antingen direkt utanför på Brogatan eller på Castorsplan OM det finns plats, vilket det oftast inte finns. Jag föreslår att representanter från Karlstads Kommun gör en mätning av hur många som trafikerar Mellangatan under en dag/dagar och även under de mest intensiva timmarna. Mellangatan fungerar som gång-, cykelbana samt bilväg. Kom gärna när det är snö. Jag tycker även att berörda politiker som ska besluta om detta tar sig en tur till Mellangatan samt ställer sig vid Bjurbäcksgatans utfart till Brogatan. Här krävs lite fantasi men i och med att huset får byggas längre ut kommer redan en dålig sikt att vara ännu sämre.

Parkeringssituationen både för de boende samt besökande till lokalerna måste lösas på ett bättre sätt. Redan i dag är det två timmars parkering mellan kl. 08.00-18.00 och redan i dag utnyttjar många som bor längs Norra Strandgatan och i Tingvallastaden parkeringarna nattetid på Bjurbäcksgatan med omnejd. Hur har Karlstads Kommun tänkt att detta ska lösas?

Boende Stockholm

Det som ger Sundsta sin karaktär är blandningen av villor och annan låg bebyggelse, närheten till både grönområden, centrum och Klarälven. Det är också dessa faktorer som gör området till ett av Karlstads populäraste. Efter uppbyggnadsskedet har inga större förändringar skett, de senaste utgörs av flerbostadshusen i kvar-

teret Brandmästaren, som passar in i befintlig bebyggelse. Några få äldre villor har byggts om men också de anpassats till arkitekturen runtomkring.

Att avslå förslag från stadsbyggnadsförvaltningen på ändring av detaljplan över Kvarteret Fenix i villaområdet Sundsta, Karlstad. Underlaget till förslaget är att uppföra ett bostadshus på sju våningar, drygt 20 meter, i hörnet vid Brogatan och Bjurbäcksgatan.

Några av de viktigaste ambitionerna med den gamla Plan- och bygglagen var ett utökat medborgarinflytande, förenklingar för den enskilde och ett ökat ansvar för byggherren.

I andra kapitlet Plan- och bygglagens (hädanefter PBL) behandlas allmänna och enskilda intressen. Där fastslås att vid prövning av frågor som berör denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.⁶ Med allmänna intressen menas en natur- och kulturaspekt, utformningen av bebyggelse samt vissa bestämmelser i Miljöbalken. Enskilda intressen uppstår då någon enskild blir berörd av kommunens planläggning eller lovbeslut. Vad som ska beaktas vid avvägningen av ett sådant intresse mellan det allmänna och det enskilda är den så kallade proportionalitetsprincipen som infriats av Europadomstolen via den Europeiska Konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna. Denna princip innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ändamålet och konsekvenserna beslutet för med för enskilda intressen. Se även Fri- och rättssäkerhetens delbetänkande angående inkorporering av Europakonventionen. Här vill jag även återropa artikel 8 i Europakonventionen som slår fast att "var och en har rätt till respekt för sitt privat- och familjeliv, sitt hem och sin korrespondens". Vidare fastslås att sådan offentlig myndighet inte äga rätt att inskränka åtnjutande av denna utan värdig grund. Hur dessa enskilda intressen som jag nämnde ovan har åsidosatts ser vi exempel på i ett avgörande från Regeringsrätten där Kommunfullmäktige i Mönsterås kommun den 26 april 2006 beslutade att anta en ny detaljplan för området Kråkerum s:3. Beslutet överklagades med grunderna att kommunen inte hade tagit tillräcklig hänsyn till förhållandena på platsen och klagandenas befogade anspråk om hemfrid och ostört privatliv. Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska, förutom hänsyn till allmänna och enskilda intressen, även skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Vidare anses att kommunen har såväl vid planläggning som enskilda ärenden ansvar för att beakta natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Länsstyrelsen ansåg i detta fall att de enskildas rätt till hemfrid inom den egna fastigheten träds för när och biföll därför överklagandet på kommunens beslut. Boverket delade Länsstyrelsens bedömning att det avsedda syftet med detaljplanen inte kan genomföras utan att enskilda intressen åsidosätts på ett sätt som inte motsvarar en rimlig avvägning enligt PBL. Med hänsyn härtill finner slutligen även Regeringsrätten att det avsedda syftet med detaljplanen inte kan genomföras utan att enskilda intressen åsidosätts på ett sätt som inte motsvarar denna rimliga avvägning. I ett senare betänkande diskuteras närmare behovet av förtydliganden i PBL, då lagtexten innehåller regler om hur olika samhällsintressen och enskilda intressen ska beaktas och vägas mot varandra vid planering och byggande. Det innebär att rättssäkerhetsaspekter gör att enskildas intressen måste respekteras och inte trädas för nära, vilket betyder att delaktighet och möjlighet att överklaga kommunens beslut måste säkerställas.

Jag vill även belysa att en ändring av detaljplanen över Kvarteret Fenix uppenbart skulle missgynna grannfastigheterna. När en sådan olikhet uppstår har även likabehandlingskraven enligt Europakonventionen åsidosatts. Sammantaget innebär det att gränsdragningen blir svår att fastställa och bygglovskraven omöjliga att definiera. Regeringsrätten har i ett annat rättsfall fastslagit att en begränsning av den fysiska utsikten självklart är en faktor som kan beaktas vid tillämpningen av 3 kap 2

§ ÄPBL. I detta fall avslag domstolen bygglov, som i och för sig inte stred mot detaljplanen, på grunderna att byggnaden i fråga skulle skymma utsikten från grannarnas fastigheter och försämlra ljusförhållandena, en så kallad "betydande olägenhet" för omgivningen. Vid planering av områden samt lokaliseringssprövning i ärenden av bygglov eller förhandsbesked ska tillämpandet av markområdet användas för det ändamål det är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Det krävs då att en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder upprätthålls. Planläggningens primära och långsiktiga syfte är att medverka till en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av en sådan byggd miljö, som också inbegriper olika typer av grönområden. Utvecklingen förväntas under överskådlig tid inte innebära några större förändringar i bebyggelsestrukturen, utan inriktas i hög grad mot att komplettera, förvalta och underhålla den byggda miljön. En sådan inriktning förutsätter stort hänsynstagande till befintliga värden. Därför anges särskilt att planeringen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden som finns i den byggda miljön och i landskapet. Sådant hänsynstagande är särskilt viktigt vid förändringar i bebyggelsestrukturen. Bebyggelsestrukturen ska utvecklas inom ramen för samhällets miljö- och klimataspekter. Regeringen gjorde även ett uttalande i samband med ett förslag till ändring av ÄPBL där de särskilt belyste kommunens ansvar att ta hänsyn till de boendens och övrigas hälsa och säkerhet vid lokalisering av bebyggelse. I PBL återfinnes ett så kallat lämplighetskrav. Här vill jag komma med ett förtydligande; Detta krav omfattar inte endast platsen för den enskilda byggnaden utan även hela de områden där platsen ska bebyggas, inklusive vägar, parker, lekplatser etc. Denna lämplighetsbedömning framgår bland annat av 4 kap 2 § och 9 kap 30-32 §§.30. Utgångspunkten i detta resonemang är att den tilltänkta marken ska bestå dessa förutsättningar för att de angivna kraven ska kunna uppfyllas. Extraordinära åtgärder ska således inte behöva vidtas.

I detta vill jag även belysa att enligt 2 kap 5 § ska sådan planläggning av bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor, översvämning och erosion. Vidare åberopar jag även Förordning (2009:956) om översvämningsskador som syftar till att minska dessa ogynnsamma följder. Enligt en sådan översvämningsskarta kan man utläsa att kvarteret Fenix är beläget i ett sådant riskområde invid Klarälven. Enligt en studie som genomfördes vid Karlstads Universitet fastslogs att särskild risk ökar i samband med vårfloden och att till följd av klimatförändringar kommer vinternederbörden i större utsträckning än idag falla som regn i delar av det berörda området, samtidigt som denna nederbörd kan komma att öka med 40% fram till år 2050.³⁴ Följderna av beräkningen är att en vårflodslignande situation kan komma att inträffa redan under vintern och, att kombinationen med en snabb snösmältning kan leda till mycket höga flöden. Vidare ställs krav på att bebyggelsemiljöer skall utformas så att trafikolyckor och andra olyckshändelser motverkas och att hänsyn tas till goda klimatiska och hygieniska förhållanden.³⁶ I 3 kap. ställs krav på byggnader, anläggningar och tomter från hälso och säkerhetssynpunkt. ³⁷ Det är därför viktigt att dessa krav ställs i symbios med användningsområde för säkerhet på gator runtomkring den tilltänkta byggnaden. Regeringen har tidigare uttalat sig om att kommunen ej ska äga rätt att befrias från ett bygglovsmedgivande utan att tillvarata grannars intressen. I ett lagförslag anser även Kammarrätten i Jönköping, Justitieombudsmannen och Villaägarna att grannars möjligheter att få sin rätt prövad och kunna överklaga bygglov, som i och för sig inte strider mot detaljplan, borde analyserats närmare då detta är en viktig fråga som bör belysas. Regeringen anser i likhet med utredningen att det bör finnas ett skydd för andra enskilda som kan drabbas av en alltför generös bygglovsbefrielse. Det diskuteras vidare i denna proposition att byggnadens utformning, alltså dess tekniska avseende, måste begränsas till inom statens uppställda ramar med hänsyn till väsentliga allmänna intressen när det gäller hälsa, säkerhet, miljö och sociala behov.

Mot bakgrund av det ovan nämnda bestrider jag härmed det utlämnade planförslaget över kvarteret Fenix i Karlstad och åberopar hänvisade lagrum, propositioner och annan doktrin. Jag anser att en sådan förändring skulle missgynna den enskilde och därför inte leva upp till proportionalitetskraven som lagen fastslår, vilket leder till en betydande olägenhet. Jag belyser även vikten av att upprätthålla den påtalade kultur- och miljöaspekten i samhället samt att främja grannsämjan och trafiksäkerheten i området.

Castor 1

När de tidigare planerna på ett sexton våningars höghus stoppades fick vi intryck av att stadsbyggnadsnämnden (2015-04-15) beslutade att ett hus på fem våningar och anpassad till omgivande stadsbild skulle kunna accepteras i det förslag som vi nu tagit del av har det blivit sju våningar, vilket innebär en ökning med 40 %. Dessutom är den föreslagna byggnadens utbredning i markplanet väsentligt större än det befintliga huset. Skulle denna byggnad uppföras blir den mer än dubbelt så hög som de intilliggande hyreshusen och kommer att ge besvärande skuggning mot de närmaste villorna. Om byggnaden blir 18 meter hög kommer skuggorna under halva året sträcka sig 30 meter i markplanet då solen står som högst. Skuggor på ca 50 meter under dagtid kommer att bli vanliga. Dessutom kommer insynen mot de närmaste villorna att öka i mycket hög grad. Vidare kommer den nya byggnaden på ett kraftfullt sätt avvika mot den befintliga bebyggelsen. Den byggnad som nu finns på Fenix 12 är "blåmarkerad", vilket innebär att den har ett kulturhistoriskt värde och enligt Länsstyrelsens remiss "utpekad så sent som 2012 i det kommunala kulturmiljöprogrammet". Mönstret av en väl sammanhållen bebyggelse kommer att brytas på ett närmast brutalt sätt. Vad är vitsen med att kulturmärka något om man sedan genom eftersatt underhåll kan komma "runt" detta. Det befintliga huset är med all säkerhet välbyggt i grunden då det har tillhört Byggmästarföreningen. Alla hus går att återställa genom renovering. Den förhållandevis nya byggnaden mitt mot på Brogatan (radhusen) har uppförts så att de harmonierar med angränsande fastighet. Den föreslagna fastigheten harmonierar inte med något annat i omgivningen och passar inte in här.

Även om enkelriktningen på Bjurbäcksgatan mot Brogatan eventuellt kan tas bort kommer trafiken på Mellangatan att öka kraftigt. Trafiken på Mellangatan är idag redan ett kaos vid vissa tider på dygnet när gående, cyklister och bilar efter bästa förmåga ska samsas på den smala gatan med bara en ynklig trottoar på en sida av gatan, en trottoar som för övrigt inte är användarvänlig. Om planerna på att flytta Älvkulle gymnasiet till Sundstagsgymnasiet sida genomförs så kommer Mellangatan att bli än mer utnyttjad av elever till och från detta nya stora gymnasium.

Vad gäller parkeringar undrar vi hur detta ska lösas? Var skall besökande till de planerade butikerna parkera? Var skall hyresgästerna i den nya fastigheten parkera när det inte kommer att finnas parkeringsplatser för mer än 2/3 av lägenheterna? Karlstad är inte Stockholm och nästan alla hushåll har minst en bil! I dagsläget är det trångt på alla gator i området som tillåter parkering mer än två timmar under dagtid. Inte är det väl avsikten att öka trafiken inne i ett villa- och låghusområde som inte alls är byggt för detta trafikflöde. Vi hyser också en oro för att en byggnad av denna storlek och höjd kan bli prejudicerande för fortsatt byggnation på södra Sundsta. Flera tomter/fastigheter kan då komma att bebyggas med allt för höga hus, vilket förstör områdets karaktär och skönhetsvärde.

Minerva 5

Med detta brev vill vi åter protestera mot byggnationen i kvarteret Fenix 12. Vi har tidigare argumenterat emot det förra förslaget och ser inga större förändringar för grannar och stadsdelen Sundsta med det nya förslaget. Detta hus skulle förstöra miljön och karaktären i området.

Medverkande tjänsteman

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 11 december 2015 av stadsbyggnadsarkitekt Jonas Zetterberg.