

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Inledning

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa. Om en detaljplan föregåtts av ett planprogram förs eventuella kvarstående synpunkter vidare in i detaljplaneskedet.

Hur samrådet har bedrivits

Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum 11 juni – 14 juli 2014. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten hos stadsbyggnadsförvaltningen, på bibliotekshuset och på kommunens hemsida.

Under samrådstiden fanns möjlighet att gå på ett samrådsmöte som hölls den 16 juni i Stadshuset. På mötet presenterades förslaget och det fanns möjlighet att diskutera planförslaget och få svar på eventuella frågor. Skriftliga anteckningar från mötet finns bifogat denna handling.

Sammanfattning

De synpunkter som inkommit under samrådet behandlar olika frågor och berör framförallt;

- Utformning och höjd på byggnaderna
- In/ut- fart och parkering
- Ökad trafik och buller
- Skuggning på befintlig bebyggelse
- Störningar från Konsum Värmlands verksamhet
- Grönytor och lekparker
- Markföreningar

Kompletteringar har gjorts i planförslaget med anledning av inkomna synpunkter. Till granskningshandlingen har en ny bullerberäkning och ett kompletterande PM om lukt tagits fram. En kartläggning av de mest bullrande fläktarna från Konsum Värmland har också gjorts. Ett avtal mellan exploitör och Konsum Värmland har upprättats. Avtalet reglerar kostnadsfördelning på åtgärder som ska minska lukt och bullerpåverkan från Konsum Värmlands verksamhet. Avtalet reglerar även vilket ansvar parterna har i frågan och vad som gäller vid eventuella klagomål. Planbeskrivningen har uppdaterats med ny information från utredningarna och kulturmiljön diskuteras ytterligare i granskningshandlingen. I plankartan har bestämmelser om buller och markföreningar förtydligats. Utformningskrav på bottenvåningar har tillkommit och bestämmelsen x har ersatts med möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning på del som kragar ut över gatumark

Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en bra bostadsmiljö kan skapas på platsen och att bostäderna inte kommer påverka den pågående markanvändningen i omgivningen på ett negativt sätt. Planhandlingarna har justerats enligt kommentaren ovan och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 18§.

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

Länsstyrelsen

Trafikverket

Lantmäterimyndigheten

Luftfartsverket

Kultur- och fritidsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Karlstads Elnät AB

Handikappföreningarna i Karlstad

Konsum Värmland

Styrelsen brf Fören

Boenden i området 1

Boenden i området 2

Boenden i området 3

Boenden i området 4

Boenden i området 5

Boenden i området 6

Boenden i området 7

Boenden i området 8

Protestlista boenden i Brf Fören 2

Yttranden utan erinran

Trafikverket, Luftfartsverket, Karlstad Elnät AB och Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra. Handikappföreningarna i Karlstad har inget att erinra men vill framhålla att gemensamma ytor i fastigheten bör vara utformade på ett sätt som gör dem tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Parkering

Länsstyrelsen noterar att ett genomförande av planförslaget påverkar tillgången till parkeringsplatser inom området. Frågan om tillgången till och behovet av parkeringsplatser inom stadsdelen borde bli föremål för en större översyn, detta med anledning av de olika omvandlings- och exploateringsföretag som föreslås. Länsstyrelsen rekommenderar att denna översyn utgör underlag för samtliga aktuella projekt och menar att frågan inte är avgränsad till det nu aktuella planärendet. Den skiss med parkeringsgarage som föreslås i planhandlingen kan troligen försörja den egna fastigheten. Länsstyrelsen förutsätter att föreslaget parkeringsgarage utformas med hänsyn till översvänningsrisker.

Kulturhistoriskt sammanhang - gestaltning

Länsstyrelsen bedömer att en utbyggnad med kompletterande bebyggelse fordrar stor omsorg och hänsynstagande till den befintliga miljön och de arkitektoniska, bebyggelseantikvariska och landskapsestetiska värden som bostadsområdet besitter. Vidare ställer även platsens förutsättningar i form av buller och översvämningens risker krav på omsorgsfull utformning. Planbestämmelser saknas kring detta.

I planbeskrivningen nämns att planområdet ligger utanför gränsen för det område som utpekats i det kommunala kulturmiljöprogrammet. 2010 tog dock Karlstads kommun i diskussion med Länsstyrelsen fram ett PM som behandlade det presumtiva riksintresseområdet Orrholmen, där nu aktuellt planområde ingår. Enligt detta PMs riktlinjer anges att "Nybyggnationer och förändringar vid renovering ska anpassas i höjd, placering och utformning till riksintresseområdets byggnader och stadsplan. Tillägg och nya uttryck ska inte förhindras men anpassas så att de inte förvanskar områdets karaktär." Länsstyrelsen utgår ifrån att den riktlinjen kommer att genomsyra den färdiga planen och rekommenderar att beskrivningen, främst under rubrikerna Kulturhistoriskt intressant miljö och Stadsbild, kompletteras i det avseendet.

Buller

Bullerutredningen visar en nulägesbeskrivning på ett schematiskt sätt. Av denna framgår att fastigheten är utsatt för buller framförallt mot Tullhusgatan och Näbbgatan. Den bifogade handlingen visar inte hur bullernivåerna varierar, eftersom de anges i ett spann på 5 dB. Det saknas även uppgifter om maximalnivåer för området.

Av redovisningen av industribuller framgår att det finns risk för att riktvärdena för dessa kommer överskridas, framförallt nattvärdena. Här är det viktigt att beakta att industrin har legat på platsen en längre tid och att det är bostäderna som är tillkommande. Länsstyrelsen efterlyser tydligare bestämmelser kring buller. Plankartans hänvisning till "gällande riktlinjer" är inte en godtagbar formulering. Vidare bör tyst sida av bostadshuset samt gemensam innergård utan störning kunna uppnås inom planområdet och därmed redovisas i planhandlingen. Planhandlingen bör även omfatta redovisning av en sammanvägd trafik- och industribullerredovisning, för att hänsyn till den totala bullersituationen ska kunna tas i planbestämmelser och gestaltning.

Luft

Frågan om hur luftkvaliteten påverkas av befintliga och kommande trafikmängder är inte utrett i planen. Planbeskrivningen saknar resonemang om hur tillkommande bebyggelse kommer att påverka mängden transporter och därmed luftkvaliteten. Spridningsberäkningar bör utföras och ställas i relation till dygns- och årsnormen för Pm10 och kvävedioxid samt att hälsokonsekvenser bör redovisas i relation till WHO:s riktlinjer.

Lukt

Alldeles intill planområdet finns en pumpstation och en reningsanläggning (fettavskiljare (mussla) med kemisk fällning och slamlager). Denna reningsanläggning har tillkommit efter krav från tillsynsmyndigheten. Båda dessa anläggningar ger upphov till luktstörningar. Enligt uppgift luktar det på platsen mer eller mindre hela tiden, värst vid driftsstörningar. I och med att det finns en reningsanläggning på platsen måste hänsyn tas till denna och skyddsavståndet till närmaste bostadshus anpassas till detta. Länsstyrelsen bedömer att luktstörningen från reningsanläggningen och pumpstationen tillsammans bör diskuteras vidare i planarbetet. I luktutredningen förvarnas om att verksamhetsutövarna Konsum Värmland respektive Karlstads kommun kan komma att föreläggas att vidta skyddsåtgärder, på grund av att nya bostäder tillkommit genom nu aktuell detaljplan. Detta bör före-

byggas genom dialog med verksamhetsutövarna under planprocessen, innan slutgiltig ställning tas till vad som är lämpligt skyddsavstånd.

Störningar från befintliga verksamheter

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget innebär en risk att för verksamheten vid Konsum Värmland kommer att påverkas genom att ytterligare bostäder byggs i anslutning till anläggningen. Planförslaget bör innehålla avvägningar mellan detta, som även nämns i luktutredningen, och den tillkommande bostadsbebyggelsen. Här bör tillkommande bostäders påverkan på Konsum Värmlands möjlighet till utveckling och expansion beskrivas.

Förorenad mark

I planhandlingen står att "Marken inom planområdet kommer att saneras innan byggnation." Det framgår inte hur denna sanering ska ske. Då det inte bifogats undersökningsresultat går det inte att bedöma saneringsbehovet eller möjligheten att genomföra en sanering. Länsstyrelsen förutsätter att frågan hur saneringen ska genomföras samt vilka åtgärdsåtgärder som saneringen ska uppnå, redovisas i granskningshandlingen och regleras på plankartan.

Översvämning

Länsstyrelsen konstaterar att planhandlingen redovisar att hänsyn tagits till Karlstads kommuns riktlinjer för översvämning som är under remissbehandling. I planhandlingen anges att den nu föreslagna exploateringen inte på alla punkter klarar dessa riktlinjer i fråga om tillfartsvägar. Regleringen av dessa frågor ligger geografiskt utanför planområdet, men påverkar genomförandet av planen.

I redovisningen av dagvattenhantering och översvämning nämns inte vilka dimensionerande regnmängder som använts och hur dessa justeras utifrån anpassningar till ett förändrat klimat. De förutsättningar som diskuteras i planhandlingen utgår från stigande vatten i Väneren.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen har i detta yttrande redovisat ett antal frågor som behöver utredas till granskningsskedet Länsstyrelsen kan med stöd av II kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget inte avgöra om åtgärderna kommer att föranleda någon prövning eller inte.

Kommentar:

För detta projekt är parkeringsbehovet täckt. Orrholmen är av stort kulturhistoriskt intresse. Stadsbyggnadsförvaltningen anser dock att det aktuella planområdet ligger utanför det intressanta området. Förslaget kommer att påverka det kulturhistoriskt intressanta område, men bedöms inte skada värdet av det värdefulla området. Den nya byggnaden kan ha en avvikande utformning i förhållande till den befintliga bebyggelsen.

Bullerutredningen har kompletterats. I granskningshandlingen redovisas maximala ljudnivåer från vägtrafiken och ekvivalent ljudnivå redovisas i exakta siffror. En sammanvägning av trafik- och industribuller finns bifogat handlingen.

Bestämmelser om buller har förtydligats med gällande nivåer och hur tyst sida kan uppnås diskuteras i granskningshandlingen. Bebyggelsens placering enligt skissförslag är enbart en av flera möjliga placeringar. En gemensam uteplats som uppnår gällande riktvärden bedöms kunna anordnas med detaljplaneförslaget.

I granskningshandlingen har de mest bullrande fläktarna kartlagts och en redovisning av industribuller efter åtgärdsförslag finns med i handlingen.

Planområdet trafikerades tidigare av ett flertal transporter då Sotig ventilation hade sin verksamhet här. Den ökande trafiken till och från planområdet bedöms försumbar. Planområdets läge intill centrala Karlstad motiverar även till att välja

andra transportmedel. Ökningen av trafiken bedöms inte påverka luftkvaliteten då planområdet har ett luftigt läge och täpper inte till ett kvarter.

Ett nytt PM om lukt har tagits fram till granskningshandlingen. PMet redogör för olika luktreducerande åtgärder för Konsum Värmlands avloppsanläggning samt näraliggande kommunala avloppspumpstation. För att minimera risken för luktolägenhet kommer åtgärd att genomföras, se planbeskrivningen sidan 15. Avtalet mellan exploatör och Konsum Värmland reglerar ansvarsfördelningen. En planbestämmelse införs även i kartan som innebär att friskluftsintag i ny bebyggelse ska placeras på sida som vetter bort från vägen.

I planbeskrivningen tas konsekvenser för berörda verksamhetsutövare upp. Inför granskningen har diskussioner med verksamhetsutövarna skett och ett avtal har tecknats mellan exploatör och Konsum Värmland för att reda ut ansvar vid eventuella klagomål.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om hur saneringen av mark kommer att utföras och vilket mål som ska uppnås. Plankartan har getts en bestämmelse om detta.

Text om dagvatten har kompletterats med vilka dimensionerande regnmängder som använts och hur dessa justeras utifrån anpassningar till ett förändrat klimat.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten önskar ett förtydligande avseende planbestämmelsen x, att byggnaden får hänga över fastighetsgränsen från höjden 4,7 meter. I övrigt har de inget att erinra.

Kommentar:

Planbestämmelsen har förtydligats.

Kommunala remissinstanser

Miljöförvaltningen

Enligt trafikbulerutredningen så klaras inte riktvärdena för trafikbuler utan man behöver göra avsteg från huvudregeln.

Trafikmängder och andelen tung trafik gäller från år 2012. Någon prognos för en framtida trafikändring och hur detta eventuellt kan påverka bullersituationen finns inte redovisad. Sannolikt så kommer inte trafikmängden att öka i en framtid så mycket att det påverkar trafikbullernivåerna men det är något som man då i så fall bör kommentera i planbeskrivningen vid avsnittet trafikbuler.

I närområdet finns det en pumpstation för spillvatten och en fettavskiljare tillhörande Konsum Värmland. I ett PM redovisas risker och konsekvenser från dessa verksamheter för planerade bostäder. Bostäderna kommer att lokaliseras på ett avstånd som understiger rekommenderade skyddsavstånd som gäller med tanke på risken för luktolägenheter. Skälet till att göra avsteg från skyddsavstånden motiveras med en vindstatistik som visar att den förhärskande vindriktningen är från sydväst och som innebär att planerade bostäder inte blir så utsatta för eventuella luktstörningar. Men som en åtgärd för att minska på riskerna ska bostädernas friskluftsintag placeras på sida som vetter mot väster vilket också blir en planbestämmelse. Inne-

bär planbestämmelsen att bostadsventilationen ska ske med mekanisk till- och frånluft med centralt intag på sida mot väster? Miljönämnden har tillsynsansvaret enligt miljöbalken och om det skulle bli frågan om att vidta ytterligare skyddsåtgärder så ligger ansvaret för detta i så fall på aktuella verksamhetsutövare.

De undersökningar som gjorts beträffande luftkvaliteten som kommenteras i planbeskrivningen är i form av beräkningar och inte mätningar.

Marken innehåller föroreningar som ska saneras med tanke på ändrad markanvändning. Miljönämnden har tillsynsansvar när det gäller markföroreningar och det är till nämnden som en anmälan ska ske beträffande tillsyn och kontroll. Enligt planbestämmelserna ska sanering ske innan bygglov beviljas. Exploatören rekommenderas också att ta en kontakt/samråd med miljöförvaltningen i ett tidigt skede inför exploateringen av området.

Kommentar:

Använda trafikmängder i granskningshandlingen grundar sig på beräknade bullernivåer för år 2030.

Det tekniska runt bostadsventilationen behandlas i ett senare skede, i detaljplan ställs krav på att friskluftsintag placeras på sida som vetter mot väster.

Texten om luftkvalitet har ändrats från mätningar till beräkningar.

Exploatören har informerats om att kontakt ska tas med Miljöförvaltningen angående sanering av markföroreningar.

Övriga

Konsum Värmland

Konsum Värmland har i tidigt skede informerat kommunen om de förutsättningar som råder inom Konsum Värmlands industriområde mellan Tullhusgatan och Packhusgatan. Området innehåller produktionslokaler för chark- och bageriprodukter och är centrallager för ca 65 livsmedelsbutiker runt om i hela länet, vilket innebär att stora mängder varor och transportfordon dagligen passerar genom området. I nuläget är det ca 250 fordonsrörelser med lastbilar till och från området varje vardag. I framtiden kommer sannolikt även helgtransporter att bli aktuellt. Då leveranser till centrallagret ankommer nattetid för lossning och omlastning tidig morgon innebär det att såväl fordonsrörelser som omlastningsbuller förekommer stor del av dygnets timmar. Merparten av fordonsrörelserna, dock inte alla, sker ut mot Packhusgatan varför trafikstörningen ut från Näbbgatan är begränsad, dock hörs omlastningsljud och fordonsrörelser inom området, över omgivande byggnader till våningsplan högre upp i nytillkommande fastigheter.

I PM om Riskbedömning för påverkan från befintlig verksamhet, och som ingår i samrådshandlingen, framgår att Boverkets rekommendation om skyddsavstånd till närmaste bostad från verksamhet som kan ge upphov till luktolägenhet är 50 m. Såväl fettavskiljare som chark/bageribyggnaad ligger inom halva detta avstånd och innebär stor risk för framtida bekymmer med luktolägenheter. Likaså visar Bullerutredning att flera av tillkommande byggkroppars fasader kommer att utsättas för ljudnivåer som överstiger Naturvårdsverkets rekommendationer, från trafik och andra bullerkällor vid Konsums verksamhet, även detta med risk för framtida olägenheter. Då konsekvenserna för dessa eventuella olägenheter kommer att innebära skyldigheter för verksamhetsutövare att vidta skyddsåtgärder, riskerar detta att innebära stora kostnader för Konsum Värmland att åtgärda funktioner som idag är

acceptabla. Detta riskerar framtida jobb och utvecklingsmöjligheter i en verksamhet som funnits på platsen i ca 50 år.

Stora mängder av spillvatten från produktionen går via vår fettavskiljare som ligger i omedelbar närhet till nu tänkta bebyggelse. Rening sker i stor utsträckning med biologisk nedbrytning men även kemisk rening förekommer.

Renat vatten leds över till kommunens pumpstation intill, på samma tomt. Slamtömning genomförs ca 1 ggr/månad. Fettavskiljaren innehåller ca 40 m³ slam och risk för luktspridning finns från såväl Konsums som kommunens anläggningar.

Av ovanstående anledning motsäger vi oss förslaget till detaljplan för bostadsändamål. Erfarenheten visar att vi redan idag drabbas när nya planer för bostadsbebyggelse antas i omedelbar närhet till vår verksamhet. Ytterligare begränsningar kan skada verksamheten stort.

Kommentar:

För att reda ut frågor om industribuller och luktolägenheter ytterligare har bullerutredningen kompletterats och ett till Pm om lukt har tagits fram. I Pmet redogörs för olika luktreducerande åtgärder som kan genomföras för Konsum Värmlands avloppsanläggning samt näraliggande kommunala avloppspumpstation. Exploatören med kollegor har även träffat Konsum Värmland för att kartlägga de mest bullrande fläktarna och hur ljudnivån skulle kunna ses över.

Det har även skett en dialog innan granskningshandlingen mellan exploatör och Konsum Värmland. Frågor om störande lukt och buller har diskuterats. Samtalen har resulterat i ett gemensamt avtal som båda parter har undertecknat.

Styrelsen brf Fören

Styrelsen Fören 2 ställer sig positiv till byggnation på Fören 1 men förbehåller sig rätten att komma med nedanstående invändningar.

- Vi menar att infarten till fastigheten bör ske via korsningen Näbbgatan/Orrholmsgatan, ej som den i detaljplanen planerade.
- Vi befarar att trafiksituationen kommer att förändras och upplevas som störande med tomgångskörning och betydligt förhöjd bullernivå.
- Såväl de boende på Näbbgatan som barn och personal på den intilliggande förskolan kommer att berövas solchanser under en del av dagen, vilket ur ett hälsoperspektiv måste anses mindre bra.
- Vi anser inte att ett 17 våningar högt hus kommunicerar väl med övrig bebyggelse. Sju våningar borde vara fullt tillräckligt.
- Vi befarar att olycksrisken ökar för de barn, som ofta passerar mellan Fören 1 och Fören 2 på väg till och från förskolan.
- Vi undrar över hur man planerar för parkeringsplatser. Möjligheterna att bereda en så stor mängd lägenhetsinnehavare parkeringsplats synes oss begränsade.

Kommentar:

I samspråk med kommunens trafikplanerare har vi kommit överens om att det är lämpligast att lägga in-och utfarten till planområdet norr ut, det vill säga mot Näbbgatan. Längs Tullhusgatan planeras för en gång-och cykelväg vilket gör vägen mer opassande för in-och utfart. Valda placering längs Näbbgatan är med anledning av siktlinjer.

En bullerutredning finns bifogat handlingen där både befintliga förhållanden ingår och en prognos för framtiden. Ingen större förändring bedöms ske. Planområdet ligger även nära Karlstads centrum vilket motiverar till att välja andra transportsätt än bilen.

Tyvärr kommer byggnationen att skugga något, men under begränsad del av morgonen vilket har bedömts vara acceptabelt.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-04-15 dokumentet "Förtätning inom centrala delar av Karlstad. Riktlinjer, principer och förhållningssätt." I dokumentet kan läsas att höghus bör lokaliseras till speciella platser. Det kan till exempel röra sig om entréer till områden, som kanske är önskvärda att förstärka, eller platser där höghuset fungerar som pendang till något, det vill säga platser där det finns klara motiv till att ha en högre bebyggelse och platser där högre bebyggelse kan stödja sig på någonting, till exempel höjder i landskapet eller höjder i stadslandskapet. Det ska undvikas att höghus omotiverat sticker upp i stadsbilden.

De nya byggnaderna med 17, 10 respektive 6 våningar kommer att kommunicera med bland annat Seglet på 11 våningar och bebyggelsen intill Seglet på 7 våningar. Byggnadernas läge som en entré in till den kulturhistoriskt intressanta miljön, lämpar sig för högre hus. Områdets högre bebyggelse är placerad mer i mitten av halvön, vilket stämmer med kommande bebyggelse som också är placerad i halvöns mitt. Bebyggelsen närmast vattnet är något lägre.

Parkering kommer att anordnas i parkeringsgarage under byggnaderna på Fören 1. Krav ställs efter kommunens parkeringsnorm och det är viktigt att visa på att detta följs. All parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Boenden i området nr 1

Kommunen anser att ett 17 våningars hus kommunicerar med Seglet som har 11 våningar. Det anser vi inte att det gör. Om det hade funnits ett likadant hus på motsatt sida av Tullhusgatan mitt emot Fören 1, så hade detta kommunicerat med Fören 1. Därför anser vi att ett så högt hus som 17 våningar inte skall uppföras här. Det närmaste som det bör kommunicera med är Sjögången där det högsta huset har 7 våningar. Sjögången ligger också som Fören 1 utanför gränsen för Kommunens Kulturmiljöprogram för Orrholmen.

Det har i alla år varit viktigt att Föreningarna Fören och Aktern måste se lika ut. När vi byggde ut våra balkonger var det i överensstämmelse med Aktern. Nu gäller tydligen inte denna regel längre för Fören 1 då den bara ligger ca 10 meter utanför Kulturprogrammets gräns.

Skugga

Vi anser att uppförande av dess huskroppar kommer att medföra en stor olägenhet då dessa hus kommer att skugga våra lägenheter och beröva oss morgon och förmiddagssolen. Henrik Lindblom, andra vice ordförande (FP) uttalar sig i en artikel i Mäklarbladet att omkringliggande bostäder inte kommer att drabbas av skuggor. Vilket vi motsätter oss! Föreningens hus på Tullhusgatan 12, 14 och 16 och Näbbgatan 2, 4 och 6 kommer att skuggas. Även dagiset kommer att förlora förmiddagssolen.

In- och utfarter

Vi förutsätter att in och utfart från garaget sker från Näbbgatan enligt förslaget från stadsbyggnadsförvaltningens samrådshandling 2014-05-22.

Vi motsätter oss att utfarten blir mot vår förening då detta skulle medföra ökad trafik, avgaser och buller mot våra sovrum.

Fören 1:s planerade grönyta, 3 meter över markplan kan medföra risk för skador på våra bilar på parkeringen. Vi är också oroliga för att vår förenings lekplats och grönområde kommer att tas i anspråk av Fören 1:s hyresgäster. Vi ser redan nu att vår lekplats används av Sjögångens hyresgäster. Vem bär ansvaret om "utomstående" barn skadar sig på vår lekplats?

För vem avser lägenheterna var till för? studenter' barnfamiljer' äldreboende ... Hyresrätter eller bostadsrätter? Hur många lägenheter?

I vår förening har några bostadsrättsinnehavare bott i 40 år.
Finns det någon statistik som visar hur länge en hyresgäst bor i sin lägenhet som antagligen blir så dyr att dom anser att dom inte länge har råd att bo kvar.

Lukt

Risk för luktolägenhet från KF är mycket stor då det nästan ½ tiden blåser nordlig eller nordostlig vind. Då man läser vindstatistiken i Samrådshandlingen från SMHI vilket för övrigt är en 10 år gammal rapport.

Störande ljud

Last och lossningsrampen i hörnet Tullhusgatan/Näbbgatan på KF:s byggnad används nätter och tidig morgon. Flera gånger under månaden står en mjölbil och pumpar in mjöl i KF:s byggnad. Då detta pågår medför det ett högt buller. Vid rampen finns även en sopcontainer där personalen från KF dumpar saker under deras nattskift. För att inte tala om alla Konsums lastbilar som börjar lämna KF tidig morgon.

Trivsel

Vem bestämmer vem som får trivas i Karlstad?

Är det tjänstemännen på kommunen, fastighetsbolagen (Karlstadhus) eller politikererna? Eller er det vi som redan bor på Orrholmen?

Vi trivs bra med lite öppna ytor, grönområden och ännu nära till staden. Vi vill inte ha ett 17 och 10 våningars hus så nära inpå. Vi känner oss trygga här och anser att byggandet av flera bostäder i området inte skulle bidra till att vi skulle känna oss tryggare att vistas i området kvällstid. Hellre tvärtom! Enligt planbeskrivningen under Folkhälsa, Trygghet påstår ni att det kan kännas otryggt att vistas på Tullhusgatan. Hur kan ni påstå detta? Om det är dåligt belyst så är det väl Kommunens sak att se till att ökad belysning sätts upp, hellre än att påstå något som det inte finns underlag för.

Från Mariebergssidan kommer höghuset att se ut som en skorsten och förfula hela Orrholmen. Vi har nog med prestige projekt i Karlstad! Vi behöver ingen ny "entré" till Orrholmen!

Ritning PM risk för luktpåverkan

I ovan nämnda utredning saknas sophuset i det nordöstra hörnet av Fören 1 på ritningen på sidan två. Soprummet bör finnas med på ritningen.

Kommentar:

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-04-15 dokumentet "Förtätning inom centrala delar av Karlstad. Riktlinjer, principer och förhållningssätt." I dokumentet kan läsas att höghus bör lokaliseras till speciella platser. Det kan till exempel röra sig om entréer till områden, som kanske är önskvärda att förstärka, eller platser där höghuset fungerar som pendang till något, det vill säga platser där det finns klara motiv till att ha en högre bebyggelse och platser där högre bebyggelse kan stödja sig på någonting, till exempel höjder i landskapet eller höjder i stadslandskapet. Det ska undvikas att höghus omotiverat sticker upp i stadsbilden.

De nya byggnaderna med 17, 10 respektive 6 våningar kommer att kommunicera med bland annat Seglet på 11 våningar och bebyggelsen intill Seglet på 7 våningar. Byggnadernas läge som en till Orrholmen lämpar sig för högre hus. Områdets högre bebyggelse är placerad mer i mitten av halvön, vilket stämmer med kommande bebyggelse som också är placerad i halvöns mitt. Bebyggelsen närmast vattnet är något lägre.

Att förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden är eftersträvansvärt enligt Karlstads kommuns Översiktsplan. Översiktsplanen förordar att utveckla staden genom att förtäta staden inom ett fyra kilometers cykelavstånd till centrum. Förtätning inom detta område är eftersträvansvärd eftersom det ökar underlaget i centrum, minimerar transportarbetet, ökar underlaget för kollektivtrafiken och drar nytta av befintlig infrastruktur. Att förtäta staden kan samtidigt innebära konsekvenser för befintlig bebyggelse, bland annat genom ökad skuggning. För att kunna se förhållandena före och efter en påbyggnad har en solstudie tagits fram. Solstudien visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad. Byggnationen kommer att skugga något, men under begränsad del av morgonen vilket har bedömts vara acceptabelt.

Samrådsförslaget med in-och utfart från Näbbgatan kvarstår. I samspråk med kommunens trafikplanerare har vi kommit överens om att det är lämpligast att lägga in-och utfarten till planområdet norr ut, det vill säga mot Näbbgatan. Längs Tullhusgatan planeras för en gång-och cykelväg vilket gör vägen mer opassande för in-och utfart. Valda placering längs Näbbgatan är med anledning av siktlinjer.

Kommunen förutsätter att området görs säkert och att skador förhindras. Orrleken som är en kommunal lekplats ligger mycket nära planområdet och det finns gott om grönytor runt omkring för barn att leka på. En uteplats och lekmöjlighet anordnas även på den egna fastigheten.

I detaljplanen kan vi enbart reglera att användandet ska vara bostäder. Vi kan inte reglera vilka bostäderna är till för och inte vilken boendeform det blir. Fastighetsägaren avser i det fall att bygga hyresrätter i varierande storlekar men det är som sagt inget som kan regleras i detaljplan.

Risk för luktolägenheter har konstaterats i utredningen som bedömer att åtgärder gällande ventilationen för de planerade bostäderna bör tas till. Ventilationen har beaktats i planarbetet och en bestämmelse har införts om att friskluftsintag ska vara vända mot väster. Enligt utredningen blåser det nordliga och nordostliga vindar i snitt 25 % av tiden och syd och sydvästliga vindar förekommer ca 34 % av tiden. En ytterligare utredning har tagits fram till granskningshandlingen där åtgärdsförslag presenteras för att minska luktolägenheterna vid planområdet. Åtgärder är planerat att genomföras i samband med byggnation, detta regleras i ett avtal.

Bullerfrågan har beaktats i planarbetet och bullerbestämmelser har införts i plankartan med anledning av detta.

Tullhusgatan kan idag kännas otrygg då Konsums baksida löper längs med vägen utan några fönster. Fler bostäder mot Tullhusgatan kan öka känslan av trygghet nattetid. Det pågår ett arbete med att se över Tullhusgatan, b.la. planeras för en ny gång- och cykelväg.

Sophuset har tyvärr fallit bort på ritningen men bedöms inte påverka slutsatsen av utredningen.

Boenden i området nr 2

Jag undrar hur man tänker när man ska tränga ihop 3 byggnader på den lilla plätten längs Tullhusgatan (vid Salong Moda). Vad blir det för utemiljö för de som ska bo där? Hur tänker man kring trafiksituationen och lekplatser?

Är det meningen att de som bor där ska utnyttja Förens lekplats? Eller är inte barnfamiljer välkomna? Det finns andra möjligheter i Karlstad kommun; man behöver inte "förtäta" så till den milda grad att man bortser helt från att skapa en attraktiv utemiljö.

Det är viktigt att ni ser till hela människan när det gäller boende.

Kommentar:

Att förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden är eftersträvansvärt enligt Karlstads kommuns Översiktsplan. Översiktsplanen förordar att utveckla staden genom att förtäta staden inom ett fyra kilometers cykelavstånd till centrum. Förtätning inom detta område är eftersträvansvärd eftersom det ökar underlaget i centrum, minimerar transportarbetet, ökar underlaget för kollektivtrafiken och drar nytta av befintlig infrastruktur.

En uteplats kommer att anordnas inom planområdet där det finns möjlighet för barn att leka. Orrholmen har även gott om grönytor och lekmöjligheter för barn. Nära planområdet finns tex Orrleken som är en kommunal lekplats. Orrholmen har många kvalitéer som efterfrågas av många olika målgrupper.

Boenden i området nr 3

All estetisk byggnation grundar sig på måttssystem för att få balans och harmoni. Ert arkitektoniska uttryck: "byggnadens läge utanför den kulturhistoriskt intressanta miljön och som en entré in till denna miljö, lämpar sig för högre hus".

Nyligen har KBAB skapat två 5-7 vånings- höghus på Orrholmsgatan 1B och 3, dessutom finns f.d. Tullholmsgymnasiet mitt för, med samma höjd.

Ekonomin på en liten tomtyta som Fören 1 är givetvis av stor betydelse därför vill byggherren utföra en skyskrapa – vem är idégivaren? Våningar på 16, 10 och 6 är ingen paritet med angränsande höghus, dessutom inryms ingen grönyta eller lekplats vilket resulterar till att grannfastigheten Brf Fören måste uthyra markyta. Se vidare inlämnad skrivelse från styrelsen i Brf Fören.

Grannfastigheten Konsum som ogärna nämns från kommunen, är dominerande med lågbyggnad + hög silobyggnad. Störande lukter från rökt skinka, brödtillverkning samt buller från fläktar och kompressor som transporterar mjöl, är ofta förekommande.

Konsum har också många långtradare som förorsakar stora trafikolägenheter på de intilliggande smala Näbb-och Orrholmsgatorna där förskola finns.

En industri av Konsums storlek hör inte hemma i det stora bostadsområdet Orrholmen.

Tänk vilket fantastiskt tillskott för Karlstad att utföra bostäder på Konsums mark! Alla blir troligen nöjda, även Konsum som säkert planerar för kommande utökning och flytt – dessutom brukar Kommunen vara duktig att snabbt erbjuda förmånlig mark!

I nuvarande läge är det inte lämpligt med bostadshus på Fören 1, däremot ett ypperligt läge för en Supermarket-butik snarast möjligt, eftersom det saknas för stadsdelarna inre Hamnen, Viken, Orrholmen samt kommande stora bostadshus på Konsums yta. Lämpligen kan Kommunen opartiskt förhandla med ICA, Konsum och Lidel under samma villkor och därefter låta markägaren Janne Gustafsson bygga i samråd med Kommunen.

Kommentar:

Att förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden är eftersträvansvärt enligt Karlstads kommuns Översiktsplan. Översiktsplanen förordar

att utveckla staden genom att förtäta staden inom ett fyra kilometers cykelavstånd till centrum. Förtätning inom detta område är eftersträvansvärd eftersom det ökar underlaget i centrum, minimerar transportarbetet, ökar underlaget för kollektivtrafiken och drar nytta av befintlig infrastruktur.

En uteplats kommer att anordnas inom planområdet där det finns möjlighet för barn att leka. Orrholmen har även gott om grönytor och lekmöjligheter för barn. Nära planområdet finns tex Orrleken som är en kommunal lekplats. Orrholmen har många kvalitéer som efterfrågas av många olika målgrupper.

Det är alltid politiska beslut som ligger till grund för vad vi jobbar med. Detaljplanen tillåter förutom bostäder även handel i bottenvåningen och kontor. Möjlighet till handel finns i detaljplanen.

Boenden i området nr 4

Till att börja med har vi inget emot att det byggs bostadshus istället som det är nu, ödetomt och ödehus, som enbart används som parkering. Men har en del synpunkter på planen.

Sol/skugga/höjd på hus

Kan tyvärr konstatera att med planerna på så höga hus så kommer vi att få det mycket mörkare i vår lägenhet. Som det är nu får vi på mornarna in solen i alla fönster mot parkeringen. Inte ens KF:s högsta hus skymmer solen på morgonen. Motsätter oss så höga hus och föreslår högst sju våningar. Det harmonierar bättre med husen på Sjögången som ligger närmre än föreslagna huset seglet som ligger mycket längre bort.

Utfarten/parkering/trafiksituationen/trafiksäkerhet

Kan inte riktigt tyda ritningarna och planen om vart utfarten på nya husens parkering ska bli? Hoppas och tror det blir norrut eller österut? I annat fall blir det inget bra då det redan nu är mycket trafik inne på vårt parkeringsområde. Det är inte bara vi som har parkeringar som kör där. Det många föräldrar som lämnar/hämtar barnen på förskolan som svänger runt inne på parkeringen, samt alla tunga fordon som har levererat mat, mm. till förskolan. Även alla fordon som har med sopåtervinning använder vår parkering.

En stor del av föräldrarna som till fots eller cykel lämnar och hämtar barnen på förskolan använder parkeringen som en del av transportsträcka då det tyvärr inte finns någon bra gång eller cykelväg till förskolans huvudingång. Här måste det planeras en ny och bättre del vid eller runt nya husen då det vistas och transporterats många människor i alla åldrar under dagen. Det är inte bara väg till förskola utan även till skola, både gymnasieelever och grundskoleelever använder området som transportväg. Busshållplatsen som nu ligger precis vid gamla byggnaden bör nog också ses över vart den ska bli?

Hur det ser ut gällande parkeringsbyggandet kan vi inte riktigt veta då det ännu inte riktigt preciseras vilka typer av lägenheter som planeras? Däremot vet vi att all byggnation som tidigare skett på Orrholmen under senare år har lett till att parkeringssituationen blivit sämre, trots att det följt den planerade normen!

Kommentar:

Tyvärr kommer byggnationen att skugga något, men under begränsad del av morgonen vilket har bedömts vara acceptabelt.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-04-15 dokumentet "Förtätning inom centrala delar av Karlstad. Riktlinjer, principer och förhållningssätt." I dokumentet kan läsas att höghus bör lokaliseras till speciella platser. Det kan till exempel röra sig om entréer till områden, som kanske är önskvärda att förstärka, eller platser där höghuset fungerar som pendang till något, det vill säga platser där det finns klara

motiv till att ha en högre bebyggelse och platser där högre bebyggelse kan stödja sig på någonting, till exempel höjder i landskapet eller höjder i stadslandskapet. Det ska undvikas att höghus omotiverat sticker upp i stadsbilden.

De nya byggnaderna med 17, 10 respektive 6 våningar kommer att kommunicera med bland annat Seglet på 11 våningar och bebyggelsen intill Seglet på 7 våningar. Byggnadernas läge som en entré in till den kulturhistoriskt intressanta miljön, lämpar sig för högre hus. Områdets högre bebyggelse är placerad mer i mitten av halvön, vilket stämmer med kommande bebyggelse som också är placerad i halvöns mitt. Bebyggelsen närmast vattnet är något lägre.

In-och utfart till Fören 1 kommer att bli från Näbbgatan, d.v.s. norrut. I samspråk med kommunens trafikplanerare har vi kommit överens om att det är lämpligast att lägga in-och utfarten till planområdet där. Längs Tullhusgatan planeras för en gång-och cykelväg vilket gör vägen mer opassande för in-och utfart. Valda placering längs Näbbgatan är med anledning av siktklinjer.

Synpunkterna om en ny och bättre gång- och cykelväg till förskolan samt eventuell flytt av busshållplats vidarebefordras till trafik-och gatuenheten på Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Parkering kommer att anordnas i parkeringsgarage under byggnaderna på Fören 1. Krav ställs efter kommunens parkeringsnorm för bostäder och det är viktigt att visa på att detta följs. All parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Boenden i området 5

Undertecknad som är boende på Näbbgatan 2 inser att ett höghus på 17 våningar kommer att innebära att jag i fortsättningen inte kan sitta utanför min port och inta frukost/förmiddagskaffe utan att hamna i skuggan. Därför anser jag att 7 våningar räcker för att harmonisera med Sjögången. Ett hus på 17 våningar kommer även att innebära skugga för barnen på förskolan som har sin utevistelse på förmiddagen när skyskrapans skugga täcker delar av deras lekrområde.

Ni skriver att planområdet ligger utanför kulturmiljöområdet vilket äger sin riktighet men om ni tittar på området som helhet anser jag att även Orrholmens förskola är byggd på ett sätt som harmoniserar med övrig bebyggelse i kulturområdet, samma vita tegel som den vita staden. Den bebyggelse ni planerar måste därför i sin utformning ta stor hänsyn till omgivningen även om den ligger utanför kulturområdet vilket även förskolan gör. Därför blir en byggnad på 17 våningar som områdesmässigt ligger inom detta område ett kulturmässigt mord.

Jag hör olika åsikter om var infart och utfart till Fören 1 ska placeras och för mig förefaller det fullständigt vansinnigt att lägga denna mot Fören 2. De boende på Tullhusgatan 12-16 har alla sina sovrum mot Fören 1 och skulle besväras mycket av avgaser och oljud. Dessutom passerar många barn och föräldrar just här på väg mot förskola och city. En infart/utfart söderut kommer att innebära stor risk för trafikolyckor.

När det gäller parkeringsplatser för Fören 1 anser jag att det inte får finnas fler lägenheter än antalet parkeringsplatser inom fastigheten. För få p-platser riskerar att osämja skapas i förhållande till andra boende i området.

Ni skriver "Området ligger centralt med bra tillgång till kommunikation och service. Avståndet in till centrum är ca 1 km. Närheten till busshållplatser, dagligvaruhandel, motionscentral med mera inom gång- och cykelavstånd skapar goda förutsättningar

för män och kvinnor att leva ett jämställt liv.” Vad har dessa förutsättningar med jämställdhet att göra. Detta är bara trams.

Jag ser positivt på en byggnation på Fören 1 om ni avser att tillåta en lämplig storlek på byggnationen och inte avser att bygga ett monster.

Kommentar:

Tyvärr kommer byggnationen att skugga något, men under begränsad del av morgonen vilket har bedömts vara acceptabelt.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-04-15 dokumentet ”Förtätning inom centrala delar av Karlstad. Riktlinjer, principer och förhållningssätt.” I dokumentet kan läsas att höghus bör lokaliseras till speciella platser. Det kan till exempel röra sig om entréer till områden, som kanske är önskvärda att förstärka, eller platser där höghuset fungerar som pendang till något, det vill säga platser där det finns klara motiv till att ha en högre bebyggelse och platser där högre bebyggelse kan stödja sig på någonting, till exempel höjder i landskapet eller höjder i stadslandskapet. Det ska undvikas att höghus omotiverat sticker upp i stadsbilden.

De nya byggnaderna med 17, 10 respektive 6 våningar kommer att kommunicera med bland annat Seglet på 11 våningar och bebyggelsen intill Seglet på 7 våningar. Byggnadernas läge som en entré in till den kulturhistoriskt intressanta miljön, lämpar sig för högre hus. Områdets högre bebyggelse är placerad mer i mitten av halvön, vilket stämmer med kommande bebyggelse som också är placerad i halvöns mitt. Bebyggelsen närmast vattnet är något lägre.

In-och utfarten föreslås norrut, dvs mot Näbbgatan. I samspråk med kommunens trafikplanerare har vi kommit överens om att det är lämpligast att lägga in-och utfarten här. Längs Tullhusgatan planeras för en gång-och cykelväg vilket gör vägen mer opassande för in-och utfart. Valda placering längs Näbbgatan är med anledning av siktlinjer.

Krav på parkeringsplatser ställs efter kommunens parkeringsnorm för bostäder. Det är viktigt att visa på att detta följs vid byggnation. All parkering kommer att anordnas inom den egna fastigheten i parkeringsgarage under byggnaderna på Fören 1.

Texten om jämställdhet har förtydligats.

Boenden i området 6

Jag vill att in/utfart till garaget blir på Näbbgatan och inte på Tullhusgatan, då jag har mitt sovrum åt Tullhusgatan är rädd för att det kommer in massa avgaser och ökad trafik som medför störning.

Kommer verkligen 67 parkeringsplatser att räcka till detta stora bygge?

Jag undrar var resten av bilarna skall ta vägen om de kommer att hamna på vår parkering!

Var har ni tänkt att de barn som flyttar in skall leka? är det inne på vår gård eller?

Befintliga sprickor i lägenheterna bör dokumenteras, ifall vibrationer av marken medför förvärring.

Hur blir det med våra bilar som står på vår parkering, om de blir skadade under byggnationen står ni det då.

Höjden på husen bör samköras med sjögången som är 7 våningar och därför anser jag inte att det bör vara högre än så.

Vart tog det enhetliga vägen som ni är så noga med annars här ute på orrholmen, dessa new york skrapor hör inte riktigt hemma här.

Kommentar:

In-och utfart för Fören 1 planeras norrut längs Näbbgatan.

Parkering kommer att anordnas i parkeringsgarage under byggnaderna på Fören 1. Krav ställs efter kommunens parkeringsnorm och det är viktigt att visa på att detta följs. All parkering kommer att anordnas inom den egna fastigheten.

En uteplats kommer att anordnas inom planområdet där det finns möjlighet för barn att leka. Orrholmen har även gott om grönytor och lekmöjligheter för barn. Nära planområdet finns tex Orrleken som är en kommunal lekplats. Orrholmen har många kvalitéer som efterfrågas av många olika målgrupper.

Skador och vibrationer vid byggskedet är inte en detaljplanefråga utan regleras i annan lagstiftning. Exploatören ansvarar för att inga skador sker och att ersättning ges ifall att det skulle hända någonting. Kommunen förutsätter att området görs säkert och att skador förhindras.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-04-15 dokumentet "Förtätning inom centrala delar av Karlstad. Riktlinjer, principer och förhållningssätt." I dokumentet kan läsas att höghus bör lokaliseras till speciella platser. Det kan till exempel röra sig om entréer till områden, som kanske är önskvärda att förstärka, eller platser där höghuset fungerar som pendang till något, det vill säga platser där det finns klara motiv till att ha en högre bebyggelse och platser där högre bebyggelse kan stödja sig på någonting, till exempel höjder i landskapet eller höjder i stadslandskapet. Det ska undvikas att höghus omotiverat sticker upp i stadsbilden.

De nya byggnaderna med 17, 10 respektive 6 våningar kommer att kommunicera med bland annat Seglet på 11 våningar och bebyggelsen intill Seglet på 7 våningar. Byggnadernas läge som en entré in till den kulturhistoriskt intressanta miljön, lämpar sig för högre hus. Områdets högre bebyggelse är placerad mer i mitten av halvön, vilket stämmer med kommande bebyggelse som också är placerad i halvöns mitt. Bebyggelsen närmast vattnet är något lägre.

Boenden i området 7

När en förtätning ska ske på Orrholmen, verkar Fören 1 som en betydligt bättre och mindre störande plats än Orrholmsplan vid Orrleken. Det är positivt att staden utvecklas, dock har jag några invändningar och funderingar kring planerna.

Husen i sig ser fina ut, det är positivt att man har satsat på vita hus med rena och fina linjer. Dock är husen alltför höga. Det står i planförslaget att det högsta huset ska kommunicera med seglet. Denna kommunikation är oförståelig för mig. Vad med att kommunicera med de byggnaderna som är närmaste grannar? Som Brf Fören 2 med sina 3 våningar, Konsum och förskolan med sin ena våning och skolan som har 4-5 våningar? Det verkar hel knäppt att mitt i denna låga bebyggelse sätta upp ett jättehögt torn. Det är väl inget Manhattan lilla Orrholmen.

Det står även i planförslaget att Fören 1 ligger precis utanför gränsen för området för kulturmiljöprogrammet. Är det då rätt att fullständigt negligera helheten bara för att man kan? Och varför är det viktigt att huset syns från långt håll? De

höga husen på Orrholmen är fula nog från långt håll. Karlstad kommer inte förbli en vacker stad om denna arkitektoniska utveckling får fortsätta. Tre hus med 6-7 våningar måste vara tillräckligt.

Vi som bor i Brf Fören 2 har parkeringsplats bredvid Fören 1. Är det tänkt något på hur våra bilar ska skyddas under byggnationen? Vad händer om våra bilar blir skadade som följd av byggnationen?

Jag ser även att infarten till parkeringen för Fören 1 bör vara från Näbbgatan. Detta för att minska buller och förorening för de som bor och har sina sovrum mot Fören 1. Det passerar även många små barn förbi Salong Moda och över Fören 2s parkeringsplats på väg till förskolan. Ökad trafik här kan medföra ökad risk för olyckor här. Små barn är snabba och svåra att se för en förare.

Jag undrar även om det är tänkt på hur utveckling av förskolor och skolor ska ske på Orrholmen med den ökade förtätningen? Det är ett generationsskifte på gång i området och behovet av ett utökat utbud av bland annat förskoleplatser kan bli aktuellt. Finns det någon studie runt detta?

Det står under Planarbetsprogram att detaljplanen har getts prioritet två. Vad betyder det?

Det tas också upp detta med belysning i området, att gång- och cykelvägen förbi Konsum inte är belyst och att det kan kännas otryggt att gå där nattetid. Om man ska förtäta, kanske man ska förbättra också? Rusta upp området ordentligt med belysning, lägre fartgräns och farthinder på Tullhusgatan.

Till sist vill jag påpeka något som står under Jämställdhet/Barn perspektiv. "Närheten till busshållplatser, dagligvaruhandel, motionscentral med mera inom gång- och cykelavstånd skapar goda förutsättningar för män och kvinnor att leva ett jämställt liv." (Planbeskrivning s.14). Det är rätt provocerande att läsa det här. Vad har detta med jämställdhet mellan män och kvinnor att göra? Det skulle varit kul att få höra argumenten bak detta, hur "motionscentral med mera" gör att män och kvinnor kan leva ett jämställt liv.

Kommentar:

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-04-15 dokumentet "Förtätning inom centrala delar av Karlstad. Riktlinjer, principer och förhållningssätt." I dokumentet kan läsas att höghus bör lokaliseras till speciella platser. Det kan till exempel röra sig om entréer till områden, som kanske är önskvärda att förstärka, eller platser där höghuset fungerar som pendang till något, det vill säga platser där det finns klara motiv till att ha en högre bebyggelse och platser där högre bebyggelse kan stödja sig på någonting, till exempel höjder i landskapet eller höjder i stadslandskapet. Det ska undvikas att höghus omotiverat sticker upp i stadsbilden.

De nya byggnaderna med 17, 10 respektive 6 våningar kommer att kommunicera med bland annat Seglet på 11 våningar och bebyggelsen intill Seglet på 7 våningar. Byggnadernas läge som en entré in till den kulturhistoriskt intressanta miljön, lämpar sig för högre hus. Områdets högre bebyggelse är placerad mer i mitten av halvön, vilket stämmer med kommande bebyggelse som också är placerad i halvöns mitt. Bebyggelsen närmast vattnet är något lägre.

Skador på egendom vid byggskedet är inte en detaljplanefråga utan regleras i annan lagstiftning. Exploatören ansvarar för att inga skador sker och att ersättning ges ifall att det skulle ske någonting. Kommunen förutsätter att området görs säkert och att skador förhindras.

In-och utfart för Fören 1 planeras norrut längs Näbbgatan. I samspråk med kommunens trafikplanerare har vi kommit överens om att det är lämpligast att lägga in-och utfarten här. Längs Tullhusgatan planeras för en gång-och cykelväg vilket gör vägen mer opassande för in-och utfart. Valda placering längs Näbbgatan är med anledning av siktlinjer.

Det är alltid politiska beslut som ligger till grund för vad vi jobbar med. Vår bedömning är att tillräckligt antal förskoleplatser finns för framtida behov vid en byggnation av Fören 1. För att veta mer om frågor om förskolor och framtida behov kontakta barn- och ungdomsförvaltningen.

Vi prioriterar alla detaljplaner i prioritetsgrupper där prioritet 1 omfattar de 10 viktigaste projekten ur allmän samhällssynpunkt. Prioritet 2 är den grupp som prioriteras därefter. Prioritetsordningen beslutas av politiken.

Det pågår ett arbete från Teknik-och fastighetsförvaltningen med att se över Tullhusgatan.

Frågan om jämställdhet har förtydligats.

Boenden i området 8

Vi bor på Tullhusgatan 26 och har våra sovrum precis intill Tullhusgatan nära den plats man planerar att bygga höghus. Vi befår att många fler kommer använda parkeringsplatserna utanför vårt hus vilket kommer innebära buller och avgaser i våra sovrum. Som det är idag kommer det in mycket avgaser. När vi sätter in nya filter i våra smala vädringsfönster är de grå efter bara någon månad. Den trafik vi har utanför gör att vi får sova med öronproppar.

Om de boende ide planerade nya husen kommer utnyttja de platser som finns, vilket vi är ganska säkra på att de kommer göra, kommer vår situation bli ohållbar. Folk kommer gasa igång tidigt på morgonen och under vintertid köra på tomgång medan de skrapar sina rutor.

Ett alternativt scenario vi befår är att busshållplatsen på Näbbgatan kommer flytta tillbaka till utanför våra hus. Tidigare har boende här fått busshållplatsen flyttats till utanför den plats där husen planeras. Om den ligger kvar kommer de som flyttar in i husen störas då bussar som stannar och startar skapar mycket buller.

Ytterligare en sak som kommer störa de nya boende är lukten från KF. Vi bor ju en bra bit längre bort än de kommer göra och störs ofta. Hälften av gångerna vi känner lukt är det en trevlig bulldoft men ofta är det obehaglig korvlukt. För oss blev det en ledsam överraskning då vi flyttade in.

Sammanfattningsvis vill vi säga att vi tror att varken vi eller de nyinflyttade kommer trivas i våra boenden.

Kommentar:

Parkering kommer att anordnas i parkeringsgarage under byggnaderna på Fören 1. Krav ställs efter kommunens parkeringsnorm för bostäder och det är viktigt att visa på att detta följs vid byggnation. All parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Frågan om busshållplatsen behandlas inte i detaljplan för Fören 1 då det ligger utanför planområdet men synpunkten vidarebefordras till trafik- och gatuenheten på Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Risk för luktolägenheter har konstaterats i utredningen till samrådshandlingen som bedömer att åtgärder gällande ventilationen för de planerade bostäderna bör tas till. Ventilationen har därför beaktats i planarbetet och en bestämmelse har införts om att friskluftsintag ska vara vända mot väster. Till granskningshandlingen har även ett kompletterande PM om lukt tagits fram. För att minimera risken för luktolägenheter kommer åtgärder att genomföras, se planbeskrivningen s 15.

Protestlista mot planerad byggnation av höghus på Fören 1- från 71 berörda lägenhetsinnehavare på Brf. Fören 2.

Då samrådstiden lades under semesterperioden har inte alla berörda parter fått chans att lämna synpunkter. Därför skickar vi in dessa listor.

Vi ifrågasätter också varför inte alla omkringliggande fastigheter har fått utskicket ”Detaljplan för Fören 1-samråd”. Till exempel Dagiset på Näbbgatan, intilliggande skolor, Brf Aktern och alla berörda på Tullhusgatan 24,26 och 28. Det berör även alla lägenhetsinnehavarna i föreningen då som flesta har sina bilar på den intilliggande parkeringen.

Kommentar:

Samrådstiden har bedömts tillräcklig men ni kommer att ges ett tillfälle att lämna synpunkter under granskningen.

Kommunen har gjort en bedömning om vilka fastighetsägare som är berörda. Missiv har skickats till dessa med uppmaning om att de ska informera sina boende/hyresgäster. Fastighetsägarna till dagiset, skolorna och Brf Aktern har fått ett missiv. Därutöver har vi valt att skicka missiv till de boenden som idag har utblickar mot Fören 1, d.v.s. Näbbgatan 2,4,6 och Tullhusgatan 11,12,14,16,18,23,24,25 och 27. Information om planarbetet har också funnits i Bibliotekshuset, i Stadshuset och på kommunens hemsida.

Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är sammanställd på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2015-09-04 av Jonas Zetterberg och Johanna Bjällfalk.