

UTLÅTANDE

Inledning

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

Planprocessen

Förslag till detaljplan för Gäddan har tagits fram på stadsbyggnadsförvaltningen. Samråd enligt plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 18 § ägde rum 5 maj – 2 juni 2015. Planförslaget har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 18 §, från den 19 december 2015 fram till den 29 januari 2016.

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.

Ändringar i förslaget

Efter granskningen har följande justeringar genomförts i planhandlingarna:

- Den nya byggrätten har kompletterats med planbestämmelser om utformning.

Ställningstagande

Planhandlingarna har justerats i enlighet med detta granskningsutlåtande. Det finns kvarstående synpunkter på förslaget som inte har tillgodosetts.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen är klar för antagande av stadsbyggnadsnämnden, enligt PBL 5 kap 27§.

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden har sammanfattats och kommenterats med kursiv stil. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på stadsbyggnadsförvaltningen.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Kvarstående synpunkter från samrådet I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter gällande kulturmiljö, buller och luftkvalitet. Kommunens bearbetning av planförslaget inför granskningsskedet har till viss del klargjort dessa frågor.

Planförslaget innebär att byggnaderna på Grevgatan 4 och 6 samt uthuset på Drottninggatan 42 kan rivas och ersättas av nya bostadshus. Hela kvarteret ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Vidare är byggnadsminnet Grevgården beläget omedelbart norr om planområdet. Därför bör byggrätterna för de nya bostadshusen kompletteras med utformningsbestämmelser, enligt Länsstyrelsens bedömning. Dessa bestämmelser bör säkerställa en lämplig anpassning till den kulturhistoriskt känsliga miljön.

Länsstyrelsen konstaterade under samrådet att de i planen ingående byggnaderna utmed Drottninggatan utsätts för bullernivåer över de i bullerförordningen fastlagda riktvärden. Den föreslagna nya byggnaden mot Drottninggatan har utgått i granskningsskedet men bullerproblematiken kvarstår vid de befintliga bostadshu-

sen. Bestämmelserna i bullerförordningen ska tillämpas även i befintlig bebyggelse, vilket innebär att stora krav måste ställas på lägenhetsutformningen i samband med bygglovgivningen för aktuella byggnader.

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

Kommentar: Detaljplanen kompletteras med planbestämmelser som reglerar det illustrerade förslaget mer i detalj. Syftet är att säkerställa en viss anpassning till omgivande bebyggelse.

Buller för befintliga hus prövas vid eventuell bygglovgivning för större förändringar. Det kan noteras att båda byggnaderna redan används som bostäder.

Trafikverket

I den mån buller från järnvägen påverkar bostadsmiljön förutsätter Trafikverket att riktvärden för buller klaras. Enligt Miljöbalken kan Trafikverket som verksamhetsutövare bli ålagd att åtgärda buller- eller vibrationsstörningar från våra anläggningar som drabbar bostäder och andra bullerkänsliga miljöer. Väljer kommunen att anta en detaljplan som möjliggör avsteg från gällande riktvärden anser Trafikverket att kommunen gjort en medveten avvägning mellan risken för bullerstörningar och andra allmänna intressen. Trafikverkets uppfattning är att kommunen i sådana fall rimligtvis ska ha det ekonomiska ansvaret för eventuella framtida krav på åtgärder mot bullerstörningar och att Trafikverket ska hållas ansvarslöst för sådana krav.

Trafikverket har inget utöver ovanstående att erinra.

Kommentar: Planområdet bedöms inte påverkas av buller från trafikverkets anläggningar.

Kommunala nämnder och förvaltningar

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämndens synpunkter från samrådet är beaktade och besvarade och nämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplan för Kv Gäddan 14.

Miljönämnden

Inga nya bostäder planeras längs Drottninggatan men de bostäder som planeras längs Grevgatan kan få relativt höga ljudnivåer. Riktvärdet 55 dBA för ekvivalenta ljudnivåer klaras men riktvärdet för maximal ljudnivå 70 dBA överskrids vid fasad mot Grevgatan. Godtagbara ljudnivåer kan klaras om särskilda åtgärder för att minska olägenheterna vidtas, som till exempel att en uteplats anordnas på innergården.

Luftintag till byggnader som uppförs inom planområdet bör placeras på den sida av byggnaden som är vänd mot innergården.

För att behålla en traditionsenlig gårdsstruktur med möjlighet till lek och rekreation anser miljöförvaltningen att parkeringsplatser för bilar bör förläggas så perifert i planområdet som möjligt. Det vore önskvärt att förlägga parkeringsplatser på den yta som skapas av att bostäderna byggs en bit in från gatan, samt vid ingångar till gården, detta för att få en så stor sammanhängande grönyta som möjligt.

Framtida behov av parkeringsplatser med laddningsmöjligheter för el-bilar samt elcyklar bör tillgodoses. Även laddningsmöjligheter för permobil bör beaktas.

Kommentar: Noteras.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen har inga synpunkter på detaljplaneförslaget i stort men har nedanstående kommentarer om kompletteringar/förtydliganden.

Planförslaget hänvisar till att parkering ska anordnas i enlighet med gällande parkeringsnorm, vilket är bra, men eftersom den nya parkeringsnormen ännu inte beslutats så finns krav på cykelparkering inte reglerad vilket det bör göra i ett så centralt läge som kv Gäddan. Ifall den nya parkeringsnormen ännu inte beslutats i samband med bygglovhanteringen så bör ändock föreslaget cykelparkeringskrav i den nya parkeringsnormen tillämpas.

Kommentar: Noteras.

Sakägare

Laxen 7

Vi vill å det kraftfullaste protestera mot kommunens intension att godkänna rivning av fastigheterna på Grevgatan 4 och 6 då detta är en del av vårt gamla och genuina Karlstad i kvarteret Almen och Gäddan. Att kommunen och länsstyrelsen överhuvudtaget överväger att godkänna rivning av hus och uppförande av nya moderna betonglådor i vår stads äldsta kvarter är inget annat än en stor skandal. Varför i herrans namn skall det förtätas i dessa känsliga och historiska miljöer?

Att det privata fastighetsbolaget Wermlandsinvest vill investera är i grunden mycket positivt då Karlstad behöver fler bostäder. Att Wermlandsinvest medvetet har misskött dessa bägge fastigheter i årtal i syfte att driva igenom en rivning för att kunna bygga nytt och maximera sin vinst är ett tveklöst faktum om än inte det minsta konstigt för ett vinstdrivande bolag. Att kommunen avser ställa sig bakom detta förslag är desto mer anmärkningsvärt. Känner ni inte det minsta ansvar i er roll att bevara våra äldsta kvarter till kommande generationer? Vår familj och många kommuninnevånare häpnar över den ansvarslöshet ni uppvisar. De bägge fastigheterna är unika i sin miljö och den lilla gula trävillan skulle bli ett underbart litet smycke i kvarteret om det fick en annan vårdande ägare. Stadsarkitekten i Karlstad verkar dessutom sätta en ära i att provocera Karlstadsborna med modernast möjliga design i de gamla kvarteren. Det nya torget på Älvgatan är ett sorgligt exempel på att man gör allt man kan för att inte nybyggnationen skall smälta in i det gamla kvarteret. De föreslagna nya lägenhetshusen på Grevgatan är inget undantag från denna historielösa modernism. Vår och mångas syn är att de är fula, ointressanta betonglådor som överhuvudtaget inte smälter in i kvarteret gäddans gamla bebyggelse. Frågan är hur denna allena rådande norm på Karlstad kommun uppstått? Många städer i Europa börjar nu tack och lov att tänka om med krav på att nybyggnation skall smälta in i befintlig bebyggelse. Vi frågar oss oroligt om Karlstad kommun överhuvudtaget är medveten om denna omsvängning? Naturligtvis finns det en liten klick unga arkitekter som gillar denna avvikande design, men de allra flesta kommuninnevånare gör inte det. Varför tar ni ingen hänsyn till det? Synpunkter om detta viftas istället snabbt bort med att det är frågan om tycke och smak, men turister och besökare i vår stad är i de flesta fall helt ointresserade av att se dessa moderna betonglådor. Det de vill se och uppleva är den genuina känslan som idag finns i kvarteret Almen och Gäddan och njuta av de vackra och unika fastigheter som finns i dessa kvarter.

Vår familj väddar härmed till Karlstad kommun och Länsstyrelsen att ta ert ansvar och beskydda vår stads äldsta kvarter från förtätning. Det finns så många andra och mindre känsliga kvarter i vår stad där dessa planer kan realiseras. Samtliga äldre fastigheter i kvarteret Gäddan och Almen borde istället k-märkas för skydd från fastighetsbolag, oansvariga politiker och designblinda stadsarkitekter.

*Kommentar: De byggnader som är aktuella för rivning är inte de äldsta årsringar-
an i kvarteret utan resultat av förtätning under olika tidsperioder. De är uppförda
på 1920-talet och på 1950-talet och utgör fina exempel på dåtidens arkitektur.
Byggnaderna bedöms dock inte var helt omistliga och de utgör också ett tillskott
till stadsmiljön som inte är ursprungligt på platsen. Stadsbyggnadsförvaltningen
delar uppfattningen att denna del av Karlstad har stora värden men ser inte att den
förändring som detaljplanen medger avsevärt försämrar stadsmiljön på platsen.
De föreslagna nya husen är anpassade till platsen och bedöms kunna passa in på
platsen och ge en modern årsring i kvarterets utveckling. Jämfört med den gäl-
lande detaljplan innebär planförslaget att fler hus kan bevaras och att nya tillskott
kan ske på ett mer varsamt sätt.*

Övriga synpunkter

Karlstads Energi AB

Karlstads Energi AB har inga synpunkter till förslaget i sig vad avser infrastru-
kturen för fjärrvärme, men ser positivt till förtätning av bebyggelsen generellt då det
vanligtvis på ett effektivt sätt kan utnyttja befintliga tekniska system.

Fjärrvärme är en naturlig uppvärmningsform i detta område. Karlstads Energi AB
deltar gärna i planeringen av området i syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar
för en effektiv fjärrvärmeanvändning samt för att säkerställa bästa tekniska lösning
för fjärrvärmeledningar.

Enligt fastställd renhållningstaxa gällande Karlstad kommun kan Karlstads Energi
AB erbjuda hämtning av avfall i kärll, container eller i underjordsbehållare. Dessa
system har olika förutsättningar varför disponering och utformning behöver beak-
tas i samband med projektering. Byggherren är välkommen att kontakta bolaget för
planering av avfallshanteringen.

Kommentar: Noteras.

Karlstads El & Stadsnät

Kablar finns inom området och om de måste flyttas tar vi ut en avgift för detta, I
övrigt har Karlstads El & Stadsnät AB inget att erinra.

Boende Karlstad

Jag är oerhört starkt emot rivning planerna på Grevgatan!

Kommentar: Noteras.

Boende Karlstad

Snälla rara kommunen låt dessa hus få stå kvar, ägarna bör renovera upp dem till
dugligt skick.

Under de senaste åren har jag ännu inte träffat någon Karlstad invånare som tycker
att Karlstad går mot rätt håll i sin bebyggelsestrategi. Förtätningen tar bort de grön-
områden mm som Karlstad-bon varit stolt över. Varför gör vi så? De höga husen
gör Karlstad till en betongstad som de flesta andra städer som inte har en själ. Var-
för bygger vi så högt? Några barndomskamrater har nu ändrat sig, de hade tänkt
flytta tillbaka hit men anser att dagens Karlstads själ är bortbyggd eller håller på att
byggas bort. Bryggudden som kändes lite häftigt för några år sedan håller idag på
att bli ett nytt betongkvarter. Varför?? Sundsta torg - vad skall vi med det till?
Kommer också att bli ett nytt betongkvarter. Varför?? Haga - håller också på att
förstöras, varför? Innerstan/City har blivit rena rama betong-blah. Varför?? Karl-
stad kommun borde ställa samma krav som Toronto gör. Alla gamla husfasader
måste vara kvar och bygget får ske "innanför". Toronto håller på detta sätt att rädda
sin äldre bebyggelsemiljö. Snälla behåll Karlstads själ!!!

Kommentar: Noteras.

Boende Karlstad

Jag tycker generellt att det är bra att man utreder förtätning av bostäder inom dom centrala delarna av Karlstad. Och det behövs verkligen nya centrala bostäder! Jag tycker heller inte att man ska vara rädd för att utreda förtätning i dom lite mer känsligare kvarteren av centrum som björnen, almen, gäddan och laxen. Personligen ser jag bara positivt på det. Och behovet finns. Så länge man värnar om dom gamla byggnader som redan finns. Människor kommer alltid klaga på att det byggs nytt men så fort det är färdigbyggt så blir det oftast inte så illa som folk hade trott. Jag ställer mig mycket positiv till förtätning av kv gäddan. Dels på grund av bostadsbristen men också pga att hela området från McDonalds västerut upplevs som dött och livlöst. Nya bostäder kan vara en del av utvecklingen och en början av att göra denna del till ett mer attraktivt område av karlstads centrum. Dessutom tillkommer ju nytt bostadskvarter i kv älgen om ett antal år vilket skapar liv och rörelse i denna del. Önskvärt med butiker i bottenplan. Jag anser att kommunen bör jobba för att skapa mer liv inom detta område. Sen vill jag framföra min besvikelse över att kommunen valt att inte bygga ut mot Drottninggatan. Helt ofattbart och oerhört synd. Vi ska inte ha några lucktomter i centrum! Och dessutom gillade jag byggnaden som först fanns med i detaljplanen. Det skapade spänning i ett annars relativt tråkigt område. Här vill jag uppmana kommunen att tänka om.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen att denna del av centrum måste utvecklas och att kv Älgen är en viktig del i det arbetet. Huset i luckan har utgått vid en sammanvägning av inkomna synpunkter efter samrådet. Den byggnadsyta som fanns i byggnadskroppen har istället flyttats till huset längs Grevgatan. Möjlighet till butikslokal mot Drottninggatan har då också försvunnit.

Värmlands Museum

Värmlands Museum vill peka på betydelsen av att tydliga krav ställs vad gäller material, utförande och dimensionering av eventuellt tillkommande takkupor på befintliga byggnader. Vid projektering av sådana bör antikvarisk kompetens medverka.

Kommentar: Noteras.

Medverkande tjänsteman

Utlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad den 12 februari 2016 av stadsbyggnadsarkitekt Jonas Zetterberg.