



KARLSTADS KOMMUN

GRANSKNINGUTLÅTANDE

detaljplan för Gräsdalen 1:8 m fl

Karlstads kommun

2018-09-03

INLEDNING

Granskningsutlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden till dessa.

PLANPROCESSEN

Planförslaget har upprättats med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum 1 februari – 8 mars 2017. 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 samrådet hölls ett informations- och samrådsmöte den 20 februari 2017 i Samhällsbyggnadshuset. Anteckningar från samrådsmötet finns med som bilaga i samrådsredogörelsen. Efter samrådet reviderades planhandlingarna, enligt vad som beskrivs i samrådsredogörelsen.

Därefter ställdes planförslaget ut på granskning från 7 maj till 1 juni 2018, enligt plan- och bygglagens 5 kap 18§. Under granskningen har planen skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Boende och hyresgäster i närområdet har också fått ta del av planförslaget. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i Karlstadsrummet, Bibliotekshuset och på kommunens hemsida. Efter granskningstiden har handlingarna kompletterats och justerats enligt detta granskningsutlåtande.

SAMMANFATTNING

Tio yttranden inkom under granskningstiden, varav sex stycken är utan erinran eller av upplysningskaraktär. Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av planförslaget inför antagandet. Det finns kvarstående synpunkter på förslaget från samrådet och granskningen som inte har tillgodosetts inför antagandet.

ÄNDRING I PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNINGEN

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

På plankartan

- PARK-området har tagits bort från planläggningen för att skapa större handlingsfrihet i området. Järnvägen kan i framtiden ha behov av större område.
- Planområdesgränsen har justerats något så att gatuområdet avseende Ullebergsvägen numer ligger helt inom allmän mark och inte på privata fastigheter.
- Rätt datum för baskartan är inskrivet.
- Servitut1780K-2007/65.1 avseende väg är inskrivet på plankartan.
- Upplysningstexten inom parenteser ang planbestämmelse **f** stryks från plankartan.

I Planbeskrivningen

- Till följd av att PARK-området tagits bort från planläggningen har texten redigerats i handlingen.
- På grund av gatuområdets ändring har texten redigerats något.
- Ett förtydligande om servitut 1780K-2007/65.1 avseende väg är gjort i genomförandebeskrivningen.
- I planbeskrivningen har ett nytt avsnitt ”Avgränsningar enligt Miljöbalken med flera” lagts till där ett stycke om miljö kvalitetsnormer bl a beskrivs.
- Det är inskrivet i planbeskrivning angående allé, för att ta ned ett träd krävs dispens från biotop skyddet.
- Ett stycke under rubriken ”Jordbruksmark” är inskrivet.
- Ett stycke om ”Framtida gatuprojekt - utanför planområdet” är tillagt sedan granskningen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Det finns kvarstående synpunkter efter samråd och granskning från grannar samt miljöförvaltningen.

STÄLLNINGSTAGANDE

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen kan antas enligt plan- och bygglagens 5 kap 27 §.

INKOMNA YTTRANDEN

Inkomna yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil. Vissa yttranden återges i sin helhet.

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Lantmäterimyndigheten
4. Kultur- och fritidsförvaltningen
5. Miljöförvaltningen
6. Teknik- och fastighetsförvaltningen
7. Karlstads Stadsnät AB
8. Skanova, Region Väst, Nätägare Örebro
9. Värmlands museum
10. Boende Ullebergsvägen 10

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Kultur- och fritidsförvaltningen, Trafikverket, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Karlstads Stadsnät AB, Skanova och Värmlands museum.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om gestaltning, vattentäkt, dagvatten, avvattningsföretag, allé och artskydd. I granskningsskedet har planområdet utökats i söder mot Ullebergsleden, planbestämmelser har ändrats och artskyddet har utretts. Länsstyrelsen har i granskningsskedet synpunkter kring det nya gatuområdet, kulturmiljö och miljö kvalitetsnormer.

Markanvändning – gata

I granskningskedet har planområdet utökats med **GATA** och **PARK** i söder mot Ullebergsleden. Kommunen anger i planbeskrivningen att denna utökning gjorts med avseende på framtida cirkulationsplats. Det finns dock ingen skiss på denna trafiklösning i handlingarna och det blir därför otydligt hur kommunen avser att disponera det breda vägsnitt på ca 40 meter som pekats ut i detaljplanen.

Kommentar: I dagsläget är det inte bestämt hur den framtida cirkulationsplatsen kommer att se ut och var den kommer ligga exakt. På grund av denna osäkerhet har kommunen valt att inte ha med någon skiss i gransknings- till- lika antagandehandlingen (i samrådshandlingen visades en tidig bild av framtida trafiklösningar). Och av samma anledning, osäkerheten kring det exakta läget, så har kommunen tagit till ett så pass stort område att den framtida cirkulationsplatsen och Ullebergsvägens nya dragning kan planeras ibop. Vägområdet kan ses som ett vägreservat. Cirkulationsplatsen hänger ibop med kommunens i övrigt stora utbyggnadsplaner av bl a Jakobsberg och med de nya väglösningar som föreslås genom bl a Kartbergsbron osv. Den nya stadsdelen Jakobseberg planeras för uppåt 4000 nya bostäder vilket fyller ett stort bostadsbehov i Karlstad och som kommunen bedömer som ett väsentligt samhällsintresse.

Ett textstycke under rubriken "Framtida gatuprojekt - utanför planområdet " är tillagt i plansbeskrivningen sedan granskningen.

Det föreslagna PARK-området i söder tas bort från planområdet för att skapa större handlingsfrihet vad gäller planeringen intill järnvägen som ev kan komma att behöva större utrymme.

Det nya vägsnittet har utökats på befintlig jordbruksmark. Enligt 3 kap 4§ MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov ej kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmark bör ses som en ändlig resurs och restriktivitet kring ianspråktagande gäller. Kommunen bör därför tydligare motivera i planbeskrivningen varför jordbruksmarken tas i anspråk för detta ändamål.

Kommentar: Utbyggnaden av Jakobberg med uppåt 4000 bostäder är en viktig ny stadsdel för kommunen. Med denna planering ingår ett flertal större trafiksatsningar med bl a ny bro, Kartbergsbron, och nya cirkulationsplatser. I och med att utbyggnaden är en strategiskt viktig fråga för kommunen så görs vägorådet i aktuell plan så brett och flexibelt i aktuell detaljplan. Ett stycke om detta är inskrivet i planbeskrivningen till antagandet. Det framgår i nytt textavsnitt att när den exakta dragningen är bestämd, föreslås att den mark, som inte behöver ianspråk tas för vägområde, kunna återgå till tidigare användning - exempelvis grönområde, förses med träd osv. Detaljplanens intention är inte att skapa en 45 meter bred asfalterad väg.

En planbestämmelse om **allé** tillkom i granskningskedet vilket är positivt. Eftersom ingen skiss på det södra gatuområdet finns förefaller det som att några träd kommer att behöva tas ned vilket kräver dispens från biotopskyddet. Detta bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om krav på dispens från biotopskyddet.

Kulturmiljö

På plankartan finns några planbestämmelser för att anpassa ny bebyggelse till den kulturhistoriskt värdefulla miljön som exempelvis nockhöjd, material och färgsättning. Kommunen har under planbestämmelsen **f** på plankartan också hänvisat till sidan 14 i planbeskrivningen där det finns en lista kring anpassning av ny bebyggelse.

Hänvisningen till planbeskrivningen är inte juridiskt bindande. Detta innebär att när det kommer till en bygglovsprövning finns det ingen skyldighet att följa anpassningarna som listas i planbeskriv-

ningen. Då den nya bebyggelsen avses att byggas i en kulturhistoriskt värdefulla miljö anser Länsstyrelsen att planbestämmelser istället bör finnas på plankartan och hänvisningen till planbeskrivningen bör tas bort.

Kommentar: Upplysningstexten inom parenteser, ang planbestämmelsen f, stryks från plankartan, enligt länsstyrelsens önskan

Kommunen känner till att det endast är det som står på plankartan som är juridiskt bindande. Kommunen såg mer den tillagda texten "(Läs mer om kulturmiljön i planbeskrivningen sidan 14)" som en upplysning (till hjälp) och inte en hänvisning, då det viktigaste av anpassningen redan finns med på plankartan (såsom e, p, b och f).

Miljö kvalitetsnormer

I planhandlingen finns inget beskrivet om miljö kvalitetsnormer och planförslagets eventuella påverkan på dessa. Kommunen bör därför komplettera planhandlingen innan detaljplanen antas med en beskrivning av normerna och hur planen kan komma att påverka dessa.

Kommentar: Planen kompletteras enligt länsstyrelsens synpunkt.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Mot bakgrund av ovanstående anser Länsstyrelsen att frågor gällande miljö kvalitetsnormer måste utredas före det att ställning kan tas till om planförslaget föranleder någon prövning eller ej.

Kommentar: Noterat.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att pröva möjligheten att skapa ny bostadsbebyggelse inom Gräsdalen 1:8. Syftet är också att planlägga en del av Gruvlyckeberget som natur och tillfartsvägen till Gräsdalen 1:8, (del av Ullebergsvägen) som allmän gata. Trafikverket har i tidigare samrådsskede yttrat sig i frågan 2017-03-06 utan erinran.

Trafikverkets närmsta anläggningar är väg E18 700 meter norr om, och järnvägen Skoghallsbanan, handel 395, 300 meter öster om, planerad nybyggnation. Planområdets sydligaste del ligger i nära anslutning till där kommunal gata Ullebergsleden korsar Skoghallsbanan i en plankorsning.

Sammantagen bedömning

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen och ser fram emot en fortsatt dialog kring en eventuellt ändrad utformning av Ullebergsvägens anslutning mot Ullebergsleden med tanke på närheten till plankorsningen med Skoghallsbanan.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av samrådsförslaget och har följande synpunkter.

Baskartan bör uppdateras då den är från 2014.

Kommentar: Baskartan var uppdaterad i plankartan till granskningen men det stod fel datum på kartan. Rätt datum skrivs in på plankartan.

I genomförandebeskrivningen under fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetsbildning står det bland annat att det kan komma att krävas fastighetsreglering för att exvis kunna anlägga en vändzon och/eller bredda Ullebergsvägen. Går det inte att bredda vägen västerut på kommunens fastighet för att undvika reglering med privata fastighetsägare?

Kommentar: Planområdesgränsen läggs i fastighetsgränsen och tillmötesgår på så vis lantmäterimyndighetens synpunkt.

Under rubriken Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut bör det förtydligas att det är servitut 1780K-2007/ 65.1 som avses och att det är utbredningen av servitutet som minskas. På plankartan vore det bra att sätta identitet på servitutet för att göra det tydligt.

Kommentar: Synpunkten tillgodoses, ändringar sker i plankartan och i genomförandebeskrivningens text.

I övrigt har lantmäterimyndigheten ur fastighetsbildnings- eller registreringsynpunkt inget att erinra.

Kommunala remissinstanser

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiv till förslaget till detaljplan för Gräsdalen 1:8 m fl - samråd.

Kultur- och fritidsförvaltningen yttrade sig under samrådet och önskade en utredning av vilka konsekvenser planen får för verksamheten inom 4H-gården och Bellevue Ponnyridklubb. Framförallt lyftes behovet av att utreda konsekvenserna av närheten till sommarbeteshagar och ridvägar.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i utredningen ”Hästhållning i Gräsdalen” i enlighet med kultur- och fritidsförvaltningens önskan gjort en fördjupad genomlysning av förhållandet mellan hästhållning och bostadsbebyggelse. Planförslaget innehåller också åtgärder såsom skyltning för att stärka upp hästarnas rättigheter i området. I det stora hela får kultur- och fritidsförvaltningens påpekanden anses inarbetade i föreliggande plan.

Miljöförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till detaljplan för Gräsdalen 1:8. Miljönämnden har getts möjlighet att yttra sig över förslaget. När förslaget till detaljplan remitterades i samrådsskedet lämnade miljönämnden ett yttrande med ett antal synpunkter. De flesta av dessa har beaktats. Miljönämnden vill dock trycka lite extra på följande frågor/punkter:

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Miljönämnden anser fortfarande att det är viktigt att knyta ihop de två stumpar av g/c-väg som finns i båda ändar av befintlig väg. En smalare g/c väg där cyklister och gångtrafikanter kan samsas bör därför anläggas.

Kommentar: Synpunkten är noterad men svaret är detsamma som i samrådet, dvs Ullebersvägen kommer breddas men breddningen kommer inte rymma en separat GC-väg. I breddningen ska ett dike anläggas. Då den framtida trafiken inte bedöms öka så ansevärt godtas blandtrafik på aktuell plats vilket innebär att olika trafikslag samsas på vägen.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen har deltagit i framtagandet av samrådsförslaget och har inget att erinra förutom nedanstående kommentar:

4 H-gården är en närbelägen verksamhet till planområdet och har sedan flera år tillbaka haft önskemål om att utveckla verksamheten och bygga om- och till sina lokaler varför fastighetsavdelningen har fått ett politiskt uppdrag att se över 4-H gårdens lokalisering i ett långsiktigt perspektiv.

Arbetet har bedrivits tillsammans med flertalet kommunala förvaltningar och enheter. Slutgiltig lokalisering har inte fastställts ännu men det finns flertalet fördelar med att vara belägen där den är i dag. Stadsbyggnadsförvaltningen håller också på med en stadsdelsvision för området kring Gräsdalen där det kommer tydliggöras hur marken ska nyttjas i ett långsiktigt perspektiv. Denna stadsdelsvision är delvis avgörande och kommer ligga till grund för bedömning av 4-Hs framtida lokalisering och utvecklingsmöjligheter.

”PM Hästhållning i Gräsdalen” beaktar en eventuell utveckling av 4H gården kopplat till befintlig och kommande exploatering inom Gräsdalen, Ulleberg och Gruvlyckan. Utredningen kommer fram till att 4H-gården har möjlighet att utvecklas samtidigt som ytterligare exploatering kan tillåtas.

Teknik- och fastighetsförvaltningen bedömer att erforderlig hänsyn har tagits till 4-H gårdens framtidsplaner om lokaliseringsutredningen visar att verksamheten fortsatt bör bedrivas på Gräsdalen.

Kommentar: Noterat.

Karlstads EI- och Stadsnät AB

Karlstads EI & Stadsnät AB har inga övriga synpunkter än de redan redovisade 2017-03-01.

Yttranden från övriga

Skanova

Skanova har teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta (nedan).



Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att

undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna .

Kommentar: Noterat.

Önskemål om upprättande av prickområde över våra anläggningar.

Kommentar: Noterat.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den och tar hänsyn till de arbeten som måste utföras i samband med detta samt i god tid informerar Skanova.

Kommentar: Detta är noterat sedan tidigare och inskrivet i planen.

Värmlands museum

Efter att ha tittat igenom granskningshandlingarna för Gräsdalen 1:8 inom Ulleberg, konstaterar vi att detaljplanen är ändrad sedan samrådet och att vi nu inte har några kommentarer ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar: Noterat.

Boende på Ullebergsvägen 10

De synpunkter vi lämnade in i samband med samrådet gäller fortfarande. Vi vill än en gång påpeka att två femvåningshus är mycket, mycket malplace i närmiljön till före detta vårdhemmet Ulleberg. Ett stycke av Karlstads historia (om dock mörk) bör inte störas av ett alltför högt och nybyggt projekt. Många av oss boende här har flyttat in på grund av avskildheten och naturmiljön.

För övrigt är det alltför många nybyggnationer på gång i staden, att risken är stor att de blir spökhushus under en lång tid framåt. En stor fördel med Karlstad är att orörda naturområden finns. En förtätning av samhället är inget att sträva efter. Om en byggnation ändå sker bör fastigheterna placeras mellan Bellevue och Ulleberg.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Medverkande tjänsteman

Granskningsutlåtandet är sammanställt av stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2018-09-03 av stadsbyggnadsplanerare Karolina Norlin.