

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Inledning

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa.

Hur samrådet har bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 18 januari 2017 (§16) att genomföra samråd avseende förslag till detaljplan för Gräsdalen 1:8. 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 biläggs denna handling.

Sammanfattning

Sammanlagt har 12 yttranden inkommit. Yttranden som är av upplysningskaraktär och utan erinran har inkommit från Trafikverket, Karlstads El- och stadsnät AB, Karlstads Energi AB samt TeliaSonera Skanova Accessområde Mitt.

Ändringar sedan samrådet

- *Den planerade bebyggelsen har sänkts avseende höjd. Nockhöjden för båda husen föreslås nu till +73 meter över nollplanet (RH 2000. I samrådet var husen 79,0 respektive 75,0 meter över nollplanet (RH 2000).*
- *Nytt illustrationsmaterial har infogats handlingen som beskriver och visar ändringar avseende bl a höjder och situationsskiss.*
- *Planbestämmelserna har ändrats och i vissa fall förtydligats sedan samrådet om färgsättning, volymer och fasadmateriäl. För att förtydliga planbestämmelserna på plankartan har ett stycke, "Anpassning till kulturhistorisk värdefull bebyggelse", skrivits in i planbeskrivningen, sid 14.*
- *Naturmarken har utvidgats i området där det går en stig intill en "skogsdunge", nära gränsen till Gräsdalen 1:10. Bland annat för att ge gång/ridstigen mer utrymme samt att ge möjlighet till mer växtlighet mellan bebyggelsen inom fastigheterna Gräsdalen 1:10 och 1:8.*
- *Nya områden i söder har tillfogats planområdet. I sydöst läggs ett område till planen som tidigare varit planlagt som gatu- respektive parkområde. Nu föreslås området som PARK. Åt sydväst tas jordbruksmark i anspråk för gatemark (GATA).*
- *Ullebergsvägens gatubredd breddas från 5,5 meter i samrådet till 8,5 meter i granskningen. I detta mått är dock fortfarande körbredden detsamma dvs 5,5 meter. Diken med stödremisor är tillagt. Se Gatusektionen, sid 17, i planbeskrivningen.*

- *Utfartsförbudet längs kvartersmarkens västra sida mot grusvägen är borttaget och ersatt av planbestämmelse att in- och utfart endast får anordnas i kvartersmarkens sydvästra hörn.*
- *En PM, "Hästhållning i Gräsdalen", har tagits fram som underlag för detaljplanen. Detta för att bli ett svar på de frågor som kom under samrådet. I planbeskrivningen finns ett nytt textstycke om "Hästverksamhet" med, under "Störningar, hälsa och säkerhet".*
- *En bedömning av skogsödlan har gjorts för området. Nya textstycken om denna är infört i planbeskrivningen.*

Kvarstående synpunkter

Det finns kvarstående synpunkter på förslaget.

Fastighetsägare inom Ullebergsvägen 10 har kvarstående synpunkter då de inte anser att Gräsdalen 1:8 bör bebyggas med flervåningshus, utifrån både kultur- och naturvärden som de anger och menar kraftfullt kommer försämrats.

Även fastighetsägare inom Ullebergsvägen 14 har kvarstående synpunkter bland annat mot den tänkta arkitekturen och färgsättningen av de nya husen.

Ställningstagande

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

Inkomna 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. Kultur- och fritidsnämnden
4. Miljönämnden
5. Teknik- och fastighetsförvaltningen
6. Karlstads El- och stadsnät AB
7. Karlstads Energi AB
8. TeliaSonera Skanova Accessområde Mitt
9. Lantmäterimyndigheten
10. Värmlands museum
11. Boende, Ullebergsvägen 14
12. Boende, Ullebergsvägen 10

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Trafikverket meddelar att de i detta läge inte har något att erinra mot planförslaget. **Karlstads El och stadsnät AB** har lämnat information samt bifogat karta om deras kablar och fiber i området. **Karlstads Energi AB** har heller inget att erinra om men informerar om fjärrvärmesituationen och renhållningstaxan samt vad den kan erbjuda för området. **TeliaSonera Skanova Accessområde Mitt** bifogar en karta samt önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband

med flyttning. De önskar att denna ståndpunkten ska noteras i planhandlingen vilket också tillgodosätts.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Råd om tillämpningen av PBL mm

Planbestämmelser

På plankartan finns en bestämmelse "GATA" på Ullebergsvägen men i planbeskrivningen är denna bestämmelse benämnd som "LOKALGATA". Detta bör förtydligas och ändras, antingen på plankartan eller i planbeskrivningen.

Kommentar: Synpunkten har åtgärdats, det står numer "GATA" i planbeskrivningen.

Gestaltning och bebyggelse

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen innehåller en insiktsfull redogörelse för områdets och de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värden. Det är dock viktigt att planbestämmelserna på plankartan är så pass tydliga så att framtida bygglovsgivning sker i enlighet med planens syfte.

Kommunen beskriver att ny bebyggelse ska förhålla sig till platsens och grannbyggnadernas kulturhistoriska värden genom att underordna sig. Ny bebyggelse ska heller inte ges ett för kompakt eller spretigt intryck. Länsstyrelsen anser att detta inte reflekteras på plankartan då det endast finns hänsynsbestämmelser om fasadmateriell och takfärg. Tillåten byggnadshöjd har även satts högre än befintlig bebyggelse vilket motverkar avsikten att de befintliga byggnaderna ska vara de som dominerar.

Kommentar: Planbestämmelserna har förtydligats på plankartan sedan samrådet. Bl a har nockhöjden för båda husen sänkts. Husen i granskningen föreslås till 73,0 meter över nollplanet (RH 2000). I samrådet var husen 79,0 respektive 75,0 meter över nollplanet (RH 2000). Båda husen föreslås nu samma höjd, detta för att ge ett mer lugnt och enhetligt intryck och som inte sticker ut.

De nya husens volym ska inte vara större än de befintliga husen på grannfastigheten.

Bestämmelser om fasadmateriell och fasadfärg har även skrivits om: "Fasader ska utformas så att de harmonierar med naturmiljön och intilliggande kulturmiljö. Fasader ska utföras i huvudsak ett fasadmateriell, i antingen trä, puts eller tegel.

Färgsättning får vara i dova jordfärger och traditionella slamfärger (f)". I planbeskrivningen står vidare att "Färgskalan kan företrädesvis vara mörkgrå, mörkbrun eller mörkröd. Syftet med att byggnadsfasaderna ska utföras med i huvudsak ett fasadmateriell är för att ge ett enhetligt intryck. Därför eftersträvas enhetliga fasadmateriell, och helst ingen blandning av olika materiell. Materiell som håller över tid är att föredra. Syftet med färgsättningen är att den ska harmoniera med naturen och inte "ta över" visuellt jämfört med befintlig kulturhistorisk intressant bebyggelsen.

Vidare eftersträvas en god gestaltning med väl avvägd arkitektur med ett lugnt uttryck. De nya husen bör ha ett eget och självständigt uttryck, gärna modernt gentemot de befintliga husen, inte efterlikna Ullebergs nuvarande hus. Läs vidare i planbeskrivningen, textrutan sid 14, som bifogats planen sedan samrådet, som beskriver anpassning till kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

De illustrationer som visas i planbeskrivningen visar en typ av byggnad som enligt Länsstyrelsen inte anpassats till Ullebergshusens utseende gällande arkitektoniska

linjer, disposition av fasader, takform, färg eller situationsplan. Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga hänsynsbestämmelserna på plankartan samt komplettera den med bestämmelser kring exempelvis fasadfärg, för att den tillkommande bebyggelsen bättre ska underordna sig gentemot befintlig bebyggelse.

Kommentar: Illustrationerna i samrådsförslaget har tagits bort då de inte längre är aktuella. Se kommentar till synpunkten ovan. Planbestämmelserna har även ändrats. En ny situationskiss har bifogats granskningshandlingen, där den nu föreslagna bebyggelsen anpassats till Gräsdalen 1:10.

Vatten

Länsstyrelsen saknar en redogörelse för att planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Kattfjordens vattentäkt. Större delen av planområdet ligger inom tertiärt skyddsområde. Detta behöver belysas i kommande planeringsskeden tillsammans med en redovisning hur detta vidare ska hanteras.

Kommentar: Textstycken om detta har kompletterats i planbeskrivningen samt i plankartan, under "Uppllysning".

Kommunen har beskrivit hur dagvattensituationen ska lösas inom planområdet men Länsstyrelsen finner det oklart var vald dagvattenlösning har sin recipient. Mellan planområdet och Klarälvens förekommer ett avvattningsföretag från 1929. Kommunen bör i kommande planarbete redogöra för vart dagvattnet ska ledas och om vald lösning har någon påverkan på avvattningsföretaget.

Kommentar: Planhandlingen har kompletterats med redogörande text avseende vart dagvattnet ska ledas samt vilken påverkan det får på avvattningsföretaget. Det avvattningsföretag som Länsstyrelsen åsyftar, ligger mellan planområdet och Klarälven, är inte aktuellt för detaljplaneområdet Gräsdalen 1:8 att avledas till. På grund av lutningar inom planområdet, där bebyggelse planeras, avleds det naturligtast åt nordväst mot Gräsdalen och Grundviksbäcken. Den slutliga recipienten för området med bostäder och natur är Kattfjorden och Klarälven är recipient för gatuområdet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Planhandlingarna tar upp att det finns alléer längs Ullebergsvägen och längs gång- och cykelvägen utanför planområdet och att dessa skyddas av Miljöbalkens 7 kapitel.

Länsstyrelsen finner det positivt att kommunen tagit upp detta i planhandlingen och vill understryka att alléer skyddas av bestämmelser om generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken (1998:808). Åtgärder som kan skada alléerna är förbjudna och dispens krävs för genomförandet av sådana åtgärder.

Kommentar: Kommunen har noterat detta.

Länsstyrelsen finner det positivt att kommunen har pekat ut värdefulla träd samt att de har illustrerats på plankartan. Vidare anser Länsstyrelsen med avseende på biotopskyddet att även en egenskapsbestämmelse "allé" bör finnas på plankartan för att visa var den befintliga allén längs med Ullebergsvägen ligger.

Kommentar: Kommunen har tillgodosett synpunkten, plankartan har försetts med egenskapsbestämmelse om allé.

Länsstyrelsen har uppmärksammat att det finns observationer av skogsödla norr om planområdet. Skogsödlan är fridlyst enligt bilaga 2 i artskyddsförordningen (2007:845) och skyddad enligt 6§ i samma förordning. Kommunen bör i kommande planarbete bedöma om och hur detaljplanen och verkställandet av denna kan komma att påverka denna art samt redovisa eventuella försiktighetsmått. –

Kommentar: En PM har tagits fram av konsult där bedömning har gjorts av påverkan på skogsödlan i området. Sammantaget bedöms planen inte innebära någon risk för negativ påverkan på skogsödlans bevarandestatus vare sig lokalt i Gräsdalen -Ullebergsområdet eller inom ett större område. För mer läsning hänvisas till, ”Bedömning av påverkan på skogsödlan, ny detaljplan - Ulleberg, WSP 2018-05-03”.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Prövningsgrundande synpunkter

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

Trafikverket

Ärende

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

Trafikförändringar i området

Den trafikökning som planen bedöms generera har inte någon avgörande påverkan på trafiksystemet idag. Trafikverket ser dock vikten av att ta ett samlat grepp på trafiksituationen i området kring aktuell detaljplan. Genomförande av detaljplaner i det här området både påverkar och påverkas av en mer intensiv trafikmiljö sett i ett längre perspektiv.

Trafikförändringar i området

Trafikverket bedömer att planförslaget i sig inte har någon påverkan av betydelse på Trafikverkets anläggningar eller vice versa. Trafikverket ser positivt på att planläggning för bostäder sker inom befintlig tätort i anslutning till cykelbanor och nära kollektivtrafik.

Trafikverket har i detta läge inget att erinra emot planförslaget.

Kommunala remissinstanser

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen ser positivt på att det tillskapas möjligheter för fler bostäder i centrala lägen inom Karlstads kommun. När det gäller Gräsdalen 1:8 finns det dock en del frågetecken som bör rätas ut. Planområdet ligger endast cirka 400 meter från 4-H gården och Bellevues ponnyridklubb. 4-Hgården är en stadsbondgård där det finns många olika djur såsom getter, får, höns, grisar och kaniner.

Inom 4-Hgården finns också Bellevue ponnyridklubb med ridskoleverksamhet som riktar sig till barn från cirka 5-6 års ålder och uppåt. Totalt har gården 15 hästar.

När området Gräsdalen har utvecklats de senaste åren har det lett till att 4-H gården och dess verksamhet blivit mer och mer kringskurna. I samband med byggnationen av Leos Lekland och Karl Hedins bygghandel förlorade 4-H gården en av sina rid-

vägar som låg precis i kanten av de nya fastigheterna. Problemet hade kunnat undvikas om fastighetsgränsen flyttats bara några meter. Konsekvenserna för ridskoleverksamheten blev att de förlorade en ridväg som gav dem möjlighet att rida med grupper sydväst ut från ridskolan. Det är viktigt att ha i åtanke att det finns flera faktorer som begränsar möjligheterna till utomhusritt med grupper bland annat tidsperspektivet. En ridlektion är cirka 40 minuter lång och turer måste anpassas till det. En del barn är små och måste ha en ledare till sin häst och då är även terrängen och framkomligheten en begränsande faktor. Därtill måste säkerheten i stort beaktas när man handskas med levande djur och barn, av den anledningen är det olämpligt att korsa bilvägar.

Det föreslagna detaljplaneområdets västra kant gränsar till en av 4-H gårdens viktigaste ridvägar som de frekvent använder sig av. Enligt detaljplanens förslag till placering av de föreslagna byggnaderna hamnar de på väldigt nära avstånd till huvudridvägen. Den tjocka röda pilen på bilden nedan visar ridvägen som 4-H använder sig för att ta sig ut i terrängen med sina grupper. De två smalare röda pilarna visar på ytterligare två ridvägar som verksamheten använder idag, vilka om planen antas blir omöjliga att använda. Den norra av dessa två ridvägar är dock omnämnd i planen, dock inte som ridväg utan som skogsstig och föreslås i planen flyttas något så att den hamnar en liten bit utanför planområdet.



Detaljplaneområdet ligger därtill väldigt nära 4-H gårdens sommarbetesbagar vilket innebär att det delar av året kommer att gå många hästar precis utanför husen. Detaljplanen saknar konsekvensanalys av vad det innebär i form av allergener och olägenheter som lukt och flugor. Avståndet mellan de tänkta bostäderna och hagarerna är sannolikt under 20 meter. Det finns en liten trädrida som skiljer beteshagarna från ridvägen och detaljplaneområdet och det är av största vikt om det blir bostäder här, att den behålls. Kanske också att trädridan utökas, den är viktig dels för att skapa en avskiljning mellan hästarna och bostäderna men också för att det är en plats i hagen där hästarna kan söka skugga vid soliga dagar. Det är viktigt att ha i beaktning att 4-H gården inte har några möjligheter att flytta beteshagarna då det inte finns någon annan möjlig yta i närheten.

En nybyggnation enligt planen med cirka 40 nya lägenheter innebär många nya boende i området endast ett stenkast från 4-H gården och dess verksamhet. Det finns risk att det uppstår konflikter mellan hästverksamheten och de boende. Det har redan uppstått vissa konflikter med boende i de äldre renoverade husen inom Gräsdalen 1:10 som vid tillfällena har haft synpunkter när hästar kommer, vad de anser vara, för nära bostadshusen.

Kultur- och fritidsförvaltningen bedömning är att det krävs en utredning av vilka konsekvenser planen får för 4-H gården och Bellevues ponnyridklubbs verksamhet. Därtill bör det utredas vilka åtgärder som kan vidtas för att undvika eventuella framtida konflikter mellan verksamheten vid 4-H gården och de boende.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram PM Hästhållning i Gräsdalen. I den beskrivs och konsekvensanalyseras bland annat det som kultur- och fritidsförvaltningen efterfrågar, om hur allergener och andra olägenheter påverkar de planerade bostäderna. PM föreslår lämpliga avstånd mellan stallbacke, hästhagar och ridstigar. För aktuellt område ligger hästhagarna och stigarna nära, men inom de avstånd som PM Hästhållning i Gräsdalen kommit fram till är acceptabla. PM föreslår dock att, eftersom avstånden är nära, vissa åtgärder krävs för att ev friktioner mellan boende och hästhållningen i framtiden ska minimeras. Åtgärder som föreslås är att träden som står i hagen idag står kvar och gärna att fler träd planteras.

Miljöförvaltningen

Avfall

Utrymmen för källsorteringskärl föreslås vid en väl tilltagen vändplan i anslutning till infarten och bör vara väl tilltagna för att möta morgondagens källsorteringsbehov. En underjordisk lösning kan fungera som ett komplement.

Kommentar: Noterat. Detta är en fråga för exploitören att fundera vidare på.

Gång- och cykeltrafik

En g/c-väg finns påbörjad från infarten från Ullebergsleden och liten bit längs Ullebergsvägen. Det finns även en g/c-väg från Gruvlyckan och fram till vändplatsen. Om vägen ändå ska breddas anser miljöförvaltningen att en kombinerad g/c-väg bör anläggas vid ena sidan för att knyta ihop g/c-stråket.

Kommentar: Vägen kommer breddas men breddningen innebär främst att lämpligt dike skapas för vägen. Själva vägbredden föreslås till 5,5 meter och kommer inte rymma en separat g/c-väg. Då den framtida trafiken inte bedöms bli så stor är det godtagbart med blandtrafik på Ullebergsvägen dvs att olika trafikslag samsas om utrymmet.

Parkering

Miljöförvaltningen föreslår att kontakt tas med byggherre om att eventuellt införa Grön resplan i området för att minska behovet av parkeringsplatser. Det bör också finnas laddmöjligheter för elfordon samt motorvärmare för bilar.

Kommentar: Detta är inga direkta detaljplanefrågor men får gärna tas upp med exploitören. Dock har plantexten utökats med att det är bra om bilparkeringsplatserna är utrustade med laddmöjligheter för elfordon samt motorvärmare för bilar.

Dagvatten

För att minska problem med att avleda stora vattenmängder vid extremregn bör en anläggning av ”gröna tak” diskuteras. Miljövänliga byggnadsmaterial bör användas för att minska föroreningar till dagvattnet.

Kommentar: Frågorna tas upp i planbeskrivningen.

Energi och klimat

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Kommentar: Det är upp till fastighetsägaren att avgöra om framtida användning av solkraftsinstallationer kan vara aktuellt.

Allergi, lukt

En utredning eller bedömning av risken för spridning av allergener, lukt och andra olägenheter utifrån avstånd, dominerande vindriktning samt vegetation, bör göras då djurverksamhet ligger i nära anslutning till planerade bostäder.

Kommentar: Till granskningen har en PM om Hästhållning i Gräsdalen skrivits som tar upp dessa frågor. I planbeskrivningen finns ett kortare stycke som beskriver de frågor som miljöförvaltningen tar upp, "Hästverksamhet" under "Störningar, hälsa och säkerhet".

Miljöförvaltningen har i övrigt inget att erinra.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

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

Markanvändning:

Körbanebreddden på Ullebergsvägen föreslås vara 5,5 meter. Om ytterligare exploatering förväntas norr om planområdet med samma tillfartsväg bör plats finnas för en gångbana, hela sektionen blir då 8 meter asfalterad yta. Beroende på exploateringsgrad norr om området kan det även behöva planeras för en gång- och cykelväg parallellt med gatan. Det är viktigt att området för i detaljplanen innefattar gata, gångbana, diken samt slänter. Nuvarande gatuområde längs befintlig och föreslagen bebyggelse är därmed för smalt.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har nytt planuppdrag på område norr om den befintliga planen, men det är inte aktuellt att området ska gatuanslutas söderifrån. Ullebergsvägen ska således inte anslutas med trafik till Gruvlyckans Gruvgången. Den grusade gång- och cykelbana och även ridväg ska inte förses med genomfartstrafik, utan den ska förbli så som den är idag. Utifrån denna aspekt, kommer inte trafiken att öka nämnvärt och Stadsbyggnadsförvaltningen ser heller ingen anledning att bredda vägen, i dagsläget.

Gatubreddens breddas från 5,5 meter i samrådet till 8,5 meter i granskningen. I detta mått är dock fortfarande körbreddens detsamma dvs 5,5 meter och den övriga breddningen föreslås till dike (2,5 m) samt stödremsor (0,25 m x 2=0,5m). Se även ny gatusektion som bifogats såväl plankartan som planbeskrivningen.

Allén längs nuvarande gata kommer med största sannolikhet att påverkas för att den nya gatusektionen ska få plats.

Kommentar: De träd som idag står längs vägen kommer att ses över vid vägbreddningen och kommer med största sannolikhet att behöva tas ner för att möjliggöra vägbreddningen. Några av björkarna "mår" inte så bra idag. Tanken är att trädaléen i samband med breddningen ska förses med fler nya träd (ett tiotal träd) för att åstadkomma en ny allé för området.

Kommunens natur- och parkenhet kommer ansvara för att stigen dras om och iordningställs men exploatören bör stå för kostnaden. Det är av stor vikt att utrymmet som regleras i plankartan inte överträds av intilliggande verksamhet.

Kommentar: Området natur utökas för att ge större utrymme mellan bostäder och stigen

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av samrådsförslaget och har följande synpunkter. På plankartan är fastighetsbeteckningen otydlig och koordinater saknas.

I genomförandebeskrivningen under fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetsbildning kan meningarna om att det finns tomträttsavtal på Gräsdalen 1:8 och att det måste skrivas om och att ett avtal skall upprättas för markköp/markbyte tas bort. Det är inget som rör fastighetsbildning.

Kommentar: Plankartan förses med tydligare fastighetsbeteckningen och koordinater. Stycket i genomförandebeskrivningen, under fastighetsrättsliga åtgärder, fastighetsbildning, tas bort.

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

Yttranden från övriga

Värmlands museum

Bakgrund

Planområdet är beläget inom området för fd Ullebergs vårdhem. Anläggningen invigdes 1923 och kompletterades under 1960-talet med nya anstaltslokaler väster om de ursprungliga. Institutionsbyggnaderna är välbevarade vittnesbärare rörande 1900-talets syn på funktionshindrade. Bebyggelsen bildar med sin klassicistiska karaktär tillsammans med den tydliga känslan av institutionspark en starkt karaktärsskapande helhetsmiljö med stort kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen representerar sin tids institutionalisering av vården mycket väl, vilket också gäller för 1960-talets anstaltslokaler ett stycke väster därom. Till karaktären hör också det lantliga läget där de närmast monumentala byggnaderna är väl synliga på långt håll i det öppna landskapet. I länet finns endast ett fåtal institutionsbyggnader av motsvarande typ bevarade. De äldre institutionsbyggnaderna omedelbart söder om planområdet är utpekade som *särskilt* kulturhistoriskt värdefulla i kommunens kulturmiljöprogram. Planområdet omfattas av FÖP Västkust, som anger att man bör undvika att ny bebyggelse tränger för nära inpå de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Yttrande

Värmlands Museum anser att föreslagen ny bostadsbebyggelse inte är förenligt med bibehållandet av institutionsområdets samlade kulturhistoriska karaktär och de kulturhistoriska värden som knyts till bebyggelsen på fastigheten Gräsdalen 1:10. Museet anser att föreslagen bebyggelse i alltför stor utsträckning skulle komma att konkurrera med befintlig bebyggelse. Av planförslaget framgår enligt museets mening inte att föreslagen ny bebyggelse på något betydande sätt underordnar sig befintlig bebyggelse. Resultatet är byggnader som inverkar negativt på upplevelsen av kulturmiljön Ullebergs kulturhistoriska karaktär.

Kommentar: Efter samrådet har planförslaget och planbestämmelserna i plankartan ändrats. I det bearbetade förslaget har kommunen gett den nya bebyggelsen en mer underordnad roll och försökt att tona ner bebyggelsen så att den inte ska konkurrera med bebyggelsen på fastigheten Gräsdalen 1:10. Ändringarna ligger bland annat i att byggnadernas nockhöjder sänkts, nya färg-, form- och volymbestämmelser tillkommit samt att skogsområdet inom Natur getts ett större utrymme då grönsstrukturen även är viktig som en visuell avdelare mellan den befintliga bebyggelsen och den nya.

Karlstads El- och stadsnät

Karlstads El- och Stadsnät AB har kablar inom det område som detta projekt avser. EV flytt av kablar kommer vi att ta ut en avgift för.

Fiber finns etablerat i näraliggande fastigheter.

För övrigt har Karlstads El- och Stadsnät AB inget att erinra.

Karlstads Energi AB

Tekniska system

Karlstads Energi AB svarar för de fjärrvärmeledningar som ryms i direkt anslutning till området och har kapacitet att leverera värme även till en utökad bebyggelse.

Renhållning

Enligt gällande renhållningsföreskrifter för Karlstads kommun ansvarar fastighetsägaren för att hushållsavfall sorteras och att boende och nyttjanderättsinnehavare informeras om regler för sortering av avfall.

Fastighetsägaren ska säkerställa möjligheten att sortera ut avfall och att sortera de avfallsfraktioner som kan hållas åtskilda innan borttransport. Ansvaret innebär även att hämtning och borttransport av avfall kan utföras på ett säkert sätt för kommuninnevånarna och sophämtare. Planerade avfallsutrymmen och tillhörande gång- och transportvägar för avfall ska godkännas som sådana av Karlstads Energi AB.

Enligt Karlstad kommuns avfallsplan ska samverkan och planering för en hållbar avfallshantering ske. För att uppnå målet är en av åtgärderna i avfallsplanen "Vid all ny bebyggelse och större ombyggnationer ska avfallshanteringen beaktas redan vid den inledande planeringen".

Synpunkter

Karlstads Energi AB ser positivt till förtätning av bebyggelsen generellt då det vanligtvis på ett effektivt sätt kan utnyttja befintliga tekniska system. I det här fallet placeras bebyggelse i närhet till fjärrvärmesystemet varför anslutning bedöms kunna utföras på ett mycket effektivt sätt.

Fjärrvärme är en naturlig uppvärmningsform i detta område. Inom Karlstads stad är fjärrvärme det miljömässigt mest fördelaktiga alternativet. Fjärrvärmen möjliggör dessutom ett effektivt utnyttjande av lokala resurser som annars gått till spillo.

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 vi erbjuda hämtning av avfall i kärl, container eller i underjordsbehållare. I ett tidigt skede har vi haft kontakt med byggherren och lämnat förslag på en lösning som passar den planerade byggnationen. När planprocessen vunnit laga kraft kommer vi att kontakta fastighetsägare och byggherre igen för fortsatt dialog.

Kommentar: Noterat

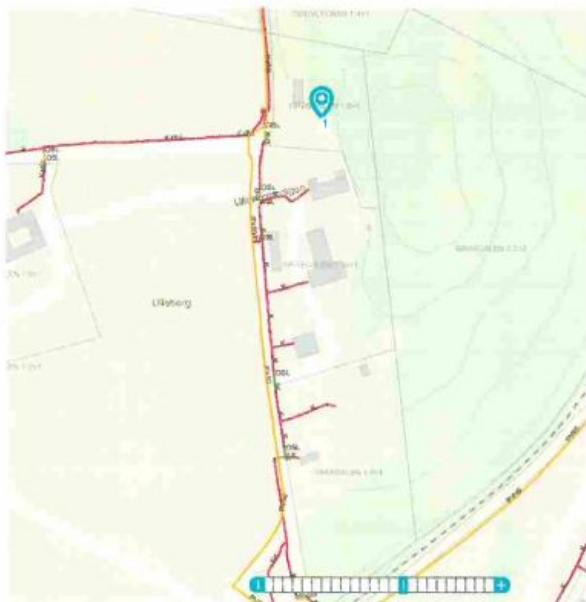
TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)

Skanova har markförlagda 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.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkten noteras och planbeskrivning kompletteras med informationen om befintliga ledningar samt att planen förutsätter att undanflyttningsåtgärder eller skyddande av telekablar för att möjliggöra exploateringen ska lösas mellan exploatören och ledningsägare.



Fastighetsägare Ullebergsvägen 14

Med anledning av den tänkta arkitekturen och färgsättningen på de nya husen (Gräsdalen 1:8) vill jag framföra följande åsikter.

Husen är utformade så att det inte alls har tagits hänsyn till befintlig bebyggelse (Gräsdalen 1:10) utan skulle passa bättre i en marin miljö då de påminner om bryggan på ett fartyg.

Jag har ingenting emot bebyggelsen men den bör anpassas till omkringliggande omgivning. Som de nu är utformade kommer de att få en alltför framträdande roll i den lantliga miljön.

För att bättre smälta in i miljön borde de vara lägre. Förslagsvis två våningar för att inte ta över skogen och gårderna.

Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsen ovan, under Gestaltning och bebyggelse samt kommentar till Wermlands museum.

Eftersom det finns en önskan från kommunen att skog och natur bakom bebyggelsen ska kunna användas av kommuninvånarna måste det även planeras för parke-

ringsplatser åt dessa. Vad jag kan se finns inte dessa inplanerade. Rädslan hos mig är att vändplanen kommer användas som parkering. I vilket syfte görs en vändplan?

Kommentar: Kommunen kommer inte planera några parkeringsplatser intill området, då området inte har någon direkt målpunkt. Vändplanens syfte är att göra trafikmiljön mer säker vid hämtning av avfall och sopbilen ska slippa backa. Vändplanen har i granskningen "flyttats" några meter norrut.

Det får inte förstöras och förfulas i ytterligare ett vackert och mycket använt rekreationsområde.

Kommentar: Kommunen instämmer.

När det gäller bevarandevärde träd i området vill jag påpeka att det växer en stor bok längs GC-vägen mellan Ulleberg och Gruvlyckan som enligt uppgift är den enda vilt växande boken i Karlstad. Denna är oerhört viktig att bevara och att den skyddas i framtiden.

Kommentar: Boken ligger utanför aktuell detaljplan. Kommunen noterar dock uppgiften.

Hoppas att dessa synpunkter respekteras och tas i beaktan.

Fastighetsägare Ullebergsvägen 10

Boende/fastighetsägare på Ullebergsvägen 10 framför följande synpunkter.

1 De gamla institutionsbyggnaderna, numera bostadsrätten Ullebergsvägen, är av stor betydelse för Karlstads 1900-tals historia. De pampiga byggnaderna skulle miljömässigt inte må bra av att trängas med moderna flervåningshus. En viktig kulturhistorisk miljö skulle åsamkas stor skada.

2 Gruvlyckeberget har en mycket unik natur. Urskogen genomkorsas av många promenadvänliga stigar. Berget används flitigt av närboende för rekreation. Redan har intrång gjorts i samband med byggnationen av Oskarslund. Även gång- och cykelvägen mellan Ullebergsvägen och Gruvlyckan kantas av mycket gamla björkar av stort naturintresse.

På grund av ovanstående skäl anser vi att Gräsdalen 1:8 ej bör bebyggas med flervåningshus, då både kultur- och naturvärden kraftfullt försämras.

Kommentar: Kommunen står fast vid att bebygga planområdet med flerbostadshus, dock har de nya husens höjd sänkts, enligt plankartan. Planförslaget har bearbetats i flera hänseenden sedan samrådet, se kommentarer till Länsstyrelsen, Wernlands museum och till Fastighetsägare längs Ullebergsvägen 14, ovan.

Kommunen har för avsikt att området likt idag och tidigare även framgent ska kunna nyttjas för rekreation och friluftsliv längs bl a skogsstigar och grusvägar. Genom aktuell planläggningen, planläggs delar av områden för NATUR, vilket innebär att dessa områden säkras för framtiden som naturområde. Idag saknar området planläggning.

Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är sammanställd på Stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2017-05-03 av stadsbyggnadsplanerare Karolina Norlin


KARLSTADS KOMMUN

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
 Plan- och byggavdelningen
 Minnesanteckningar, 2017-02-20
 Marie Janäng, 054-5404621
 marie.janang@karlstad.se

Samrådsmöte för Gräsdalen 1:8 m.fl.

Datum 2017-02-20
Plats Samhällsbyggnadshuset
Deltagare Karolina Norlin, planarkitekt
 Marie Janäng, planarkitekt
 Göran Franzén, byggherre
 Två sakägare, närboende

Karolina presenterar vad en detaljplan är, hur en detaljplan tas fram och hur förslaget till detaljplanen ser ut.

Synpunkter och frågor:

- Hur stort är ”respektavståndet” mellan det befintliga och nya huset?
Svar: ca 50 meter i föreslagen detaljplan.
- Ska träden tas ned i den enkelsidiga allén och ska den då ersättas med uppvuxna träd eller mindre? En viktig aspekt att ta med.
- Är det kommunen som ritat illustrationerna på husen? Nej, det är Rahtsman arkitektbyrå, konsult som fastighetsägaren har anlitat.
- Husen är inte anpassade till karaktären. Hänsyn har inte tagits till kulturmiljön. Vitt dominerar och inte rött och brunt vilket borde dominera. Passar inte in i en ”lantlig miljö”. Byggnaderna ska inte dominera, vara det som man först ser. Det känns kantigt i jämförelse. Takvåningen smälter inte riktigt in, för marint. Färgerna i västra fasaden är bättre än norra fasaden.
- Ska kommunen saluföra naturmarken mer nu? I så fall vart ska bilarna parkera? Frågan tas med vidare i arbetet.
- Kommer det att bli sprängning? Ja. Vems ansvar är det att besiktiga ”vårat” hus vid sprängning? Det är fastighetsägarens ansvar mot föreningen .

- När tänker man att bygget skulle kunna komma igång? Tidigast våren 2018.
- Bra om det blir kvar så mycket träd som möjligt.
- Hur blir det med sopor, kan det bli lukt? Det blir nedgrävd sophantering vilket minskar lukt.
- Den planlagda vägen är en viktig väg som många går, cyklar och rider på.
- Blir det bostads- eller hyresrätter? Det vet vi inte än.
- Den nya vägen borde gå väster om allén och så blir det gång och cykelväg av den gamla vägen. Frågan utreds mer till granskningskedet.

Marie Janäng
Stadsbyggnadsarkitekt