

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

## Inledning

Planförslaget har upprättats med standardplanförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900 SFS 2014:900), vilket innebär att samrådet följs av granskningsförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Detta granskningsutlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt kommunens ställningstagande till dessa.

## Planprocessen

Förslag till detaljplan för Hyttan 16 och 18 m fl. har varit på samråd, enligt PBL (2010:900), under tiden 15 maj - 21 juni 2017. Under samrådsskedet hölls ett informations- och samrådsmöte för boende och grannar den 30 maj på KCCC, dit allmänheten var inbjuden genom utskick till berörda grannar och andra remissinstanser. Minnesanteckningar från mötet finns i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet reviderades planhandlingarna (enligt vad som beskrivs i samrådsredogörelsen 2018-02-22). Planförslaget var sedan på granskning från den 26 februari till den 19 mars 2018. Efter granskningstiden har handlingarna kompletterats och justerats enligt detta granskningsutlåtande.

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.

## Sammanfattning och ställningstagande

Totalt har 10 yttranden inkommit under granskningstiden. Länsstyrelsen framför synpunkter om miljö kvalitetsnormer för luft, översvämningrisk, tillstånd för vattenverksamhet och fråga om alléträd. Miljöförvaltningen trycker på frågor om buller, avfall, mobility management och energi. Barn och utbildningsnämnden bifaller detaljplanen med tillägg att ny bostadsbebyggelse i området innebär ökad behov av nya förskole- och grundskoleplatser. Teknik- och fastighetsförvaltningen har återstående synpunkter på vändplanens storlek.

En intilliggande bostadsrättsförening har synpunkter på parkeringsutredningen samt på bullerfrågan i de omkringliggande befintliga fastigheterna. Värmlands museum är kritiska till höga byggnader i anslutning till Östra bron och Klarälven. En boende på Norrstrand anser bland annat att de nya byggnaderna ska begränsas till 6 våningars höjd för att anpassas till de befintliga byggnad längs Nygatan. Synpunktslämnaren anser också att den nya gatan är för smal, att KCCC inte ska utgöra förebild för ny bebyggelse i området och att bebyggelsen ska innehålla lokaler i gatuplan mm.

Trafikverket, Försvarsmakten och Kultur- och fritidsnämnden har inga synpunkter på förslaget.

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

Inkomna synpunkter föranleder några kompletteringar av planförslaget inför antagandet, se nedan. Kompletteringarna i planen efter granskningen påverkar inte pla-

nens syfte, utformning eller innehåll i sådan utsträckning att den behöver ställas ut för granskning på nytt.

Det finns kvarstående synpunkter på förslaget som inte har tillgodosetts trots justeringar inför antagandet.

## Ändring i planförslaget efter granskningen

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

*Planbeskrivningen bearbetas avseende beskrivning av luftkvalitet och en tidigare utredning avseende luftkvalitet på Tage Erlandergatan används även som underlag.*

*Planbeskrivningen kompletteras också med att träd inom planområdet eventuellt kan omfattas av biotopskydd. Planbeskrivningen kompletteras också med motiveringstext, med särskilda skäl för att medge dispens vid genomförandet av detaljplanen.*

*Information läggs till i planbeskrivningen om att nya bostäder innebär ett ökat behov av förskole- och grundskoleplatser.*

*Parkeringsutredningen kompletteras med det parkeringsbehov som ett nu aktuellt bygglovärende om tillbyggnad av ytterligare kontorsplatser inom KCCC genererar. Även planbeskrivningen uppdateras med detta ytterligare parkeringsbehov.*

## Kvarstående synpunkter

Det finns kvarstående synpunkter efter samråd och granskning:

Nya beräkningar för luftkvalitet bör tas fram (Länsstyrelsen)

Bebyggelse ska klara högsta beräknat flöde (10 000 årshändelse) avseende översvämningar (Länsstyrelsen)

Värmlands Museum befarar att de höga byggnaderna som planen tillåter närmast Östra bron kommer att få en negativ påverkan på kulturmiljön vid Östra bron och dykdalberna. Museet anser att den nya bebyggelsen närmast vattnet bör korrespondera med byggnaderna i kv Ormen och att högre våningsantal istället medges mot Tage Erlandergatan. (Värmlands museum)

Byggnaden närmast Tage Erlandergatan och Hyttan 10 ska vara högst fyra våningar (Brf Hyttan 10)

Ta bort den upphöjda gården inom Hyttan 18 (Brf Hyttan 10)

Parkeringsplatserna behöver vara fler. (Brf Hyttan 10, Branzells fastighets AB, Brf Götgatan 7-9, Brf Braxen, Brf Sköldpaddan, Brf Trekanten och Brf Gröna huset.)

Stadsbildafrågor. Planen medger för höga hus i området. Höga hus vid Klarälven och intill Östra bron bör inte tillåtas. Området har planerats för tätt. Avståndet mellan bebyggelsen och älven bör ökas. (Branzells fastighets AB, Brf Braxen, Boende på Tage Erlandergatan och boende på Norrstrand)

Bebyggelsen ska placeras i nord-sydlig riktning med släpp emellan för att möjliggöra mer utblickar. Förgårdsmarken ska ökas. (boende på Tage Erlandergatan)

Genomgående är underlagsutredningarna inte kompletta. Det gäller solstudie, buller, trafik och luftföroreningar (Brf Götgatan 7-9)

Hyttan 16 och 18 bör även i fortsättningen vara en öppen yta. (Brf Braxen)

## Inkomna yttranden

Yttranden med synpunkter har inkommit enligt nedanstående förteckning. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan (kommentarer i kursiv stil). Vissa yttranden återges i sin helhet. Samtliga yttranden i sin helhet finns tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen.

### Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

#### *Kvarstående synpunkter från samrådet*

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser, gestaltning och kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer och buller. Kommunen har bemött samtliga synpunkter. Sedan samrådet har kommunen tagit fram spridningsberäkningar för luftkvalité. Boverket har också publicerat en ny tillsynsvägledning för översvämningensrisk.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

MKN Luft

Den spridningsberäkningen som bifogats handlingarna har inte tagits fram enligt gällande föreskrifter och förordningar. Receptorpunkterna har placerats i en korsning, som inte är tillåtet, samt i en förhållandevis öppen miljö som ligger i anslutning till Pråmkanal nästan 100 meter från planområdet. Vidare har modellering endast skett i förhållande till årsnormen för PM10 och NO2.

För att kunna jämföra spridningsberäkningarna mot miljö kvalitetsnormer för luft bör nya beräkningar tas fram. Den ena receptorpunkten bör flyttas till Nygatan (i anslutning till planområdet), och den andra receptorpunkten till mitten av Tage Erlander-gatan, där modelleringen kan ske utifrån den maximala hushöjden som anges i planen och befintliga hushöjder. För att visa att inga normer överskrids på grund av den föreslagna detaljplanen behöver spridningsberäkningar även redovisa normen för PM10 och dygn samt normen för NO2 och dygn samt normen för NO2 och timme.

#### *Hälsa och säkerhet*

Översvämningensrisk

I februari publicerade Boverket en ny tillsynsvägledning avseende översvämningensrisker och detaljplaner. En utgångspunkt för vägledningen är att ny sammanhållen bebyggelse bör lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning. Med detta menas att bebyggelse ska klara beräknat högsta flöde. I den aktuella planen har 200-årsflöde tillämpats.

Vägledningen beskriver även möjligheter till avsteg, till exempel vid förtätning och komplettering av befintliga strukturer, under förutsättning att konsekvenserna bedöms kunna hanteras på ett godtagbart sätt.

Boverket anser att för ny bebyggelse är det ofta både rimligt och möjligt att tillämpa de grundläggande utgångspunkterna genom att lokalisera bebyggelse med betryggande säkerhetsmarginaler för att hantera översvämningensrisker. Om det inte är möjligt att lokalisera tillkommande bebyggelse på nivåer så att översvämningensrisken undviks bör planen istället reglera bebyggelsens placering eller utförande så att den nya bebyggelsen klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Även tillgängligheten med avseende på anslutande vägar och gator ska bedömas.

Inför antagande bör kommunen undersöka hur planförslaget kan anpassas utifrån högsta beräknat flöde, och med hänsyn till den övriga vägledningen som Boverket har tagit fram. Tillgängligheten behöver också analyseras.

Vägledningen finns i sin helhet på PBL kunskapsbanken:

<http://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/lansstyrelsens/tillsyn/tillsynsvagledning-oversvammning/>

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

Tillstånd för vattenverksamheter

Erosionshindrande och stabiliserande åtgärder som föreslås i strandkant mot Klarälven kan kräva anmälan eller tillstånd enligt gällande bestämmelser om vattenverksamhet i 11 kap. miljöbalken.

Alléträd

Trädraden som ligger längs planens söder gräns är identifierade som en allé i trädportalen och kan omfattas av biotopsskydd enligt 7 kap 11 § MB. I det fall att träden omfattas av biotopsskyddsbestämmelserna bör bebyggelsen i första hand anpassas så att träden kan stå kvar. Området är i planen angett som ”prickmark”, dvs marken får ej bebyggas. Dispens från biotopsskyddsbestämmelserna får endast medges om det finns särskilda skäl.

### **Prövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Mot bakgrund av ovan nämnda synpunkter bedömer Länsstyrelsen att frågor kring miljö kvalitetsnormer för luft, och översvänningsrisk, måste klargöras innan det att ställning kan tas till om planförslaget föranleder någon prövning eller ej.

### **Kommentar:**

*MKN Luft*

*Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den spridningsberäkning som tagits fram inför granskningen tillsammans med de beräkningar som gjorts i samband med detaljplanen för KCCC (Luftkvalitet på Tage Erlandergatan -WSP 2008-04-28) utgör ett fullt tillräckligt underlag för att bedöma att miljö kvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas inom planområdet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att ytterligare ekonomiska resurser och utredningar ska läggas på denna fråga då underlagen är tillräckliga för bedömningen. Det bedöms inte finnas någon risk att luftkvalitetsnormerna överskrids. Karlstads kommun har ännu inga indikationer på att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids på någon gata inom staden. Som referens mäts luftkvaliteten kontinuerligt på Hamngatan. Hamngatan har betydligt mer trafik än det aktuella gatuavsnittet. På Hamngatan klaras miljö kvalitetsnormerna och till stor del även miljö kvalitetsmålen för frisk luft.*

*Inför antagandet bearbetas planbeskrivningen så att den återigen även hänvisar till luftkvalitetsutredningen som gjordes i samband med detaljplanen för KCCC.*

### **Översvämning**

*Enligt PBL är det en kommunal angelägenhet att planera användning av mark och vatten. Det är också kommunen som ansvarar för att bedöma ett områdes lämplighet för ett visst ändamål. Kommunen har i dessa bedömningsfrågor en stor handlingsfrihet. I detta ligger bland annat att bedöma risken för översvämning och planera så att markanvändningen blir lämplig utifrån den aspekten.*

Karlstads kommun har i strategiska studier analyserat risken för översvämning och tagit ställning till hur översvämningsrisk ska hanteras i den fysiska planeringen. Arbetet har resulterat i Karlstads kommuns översvämningsriktlinjer (Översvämningsrisk i Karlstad – Riktlinjer för planering och bygglov - godkänd av kommunfullmäktige 2018-01-25).

Översvämningsriktlinjerna har tagits fram i brett samarbete inom kommunen och räddningstjänsten. Riktlinjerna har även varit föremål för remiss, där länsstyrelsen avgett remissvar, innan de bearbetats och slutligen godkänts av kommunfullmäktige. Riktlinjerna bygger på beräkningar på återkomsttider, riskberäkning, och konsekvensbedömningar utifrån kommunens läge vid Klarälven och Vänern.

Karlstads kommun anser att det arbete som ligger till grund för översvämningsriktlinjerna är gediget underbyggt och väl avvägt utifrån lämplig markanvändning för olika delar av staden. Kunskaps- och faktaunderlaget bedöms fullt tillräckligt för att bedöma lämplig markanvändning i enlighet med kommunernas ansvar för den fysiska planeringen. Förhållandena för den aktuella planen är inte sådana att det finns skäl för att frånga bedömningarna i översvämningsriktlinjerna.

Att planera kompletterande bostäder till områden högre än beräknat högsta nivå, 10 000 års flöde, är inte rimligt i Karlstad. I princip hela tätorten ligger under vatten vid den nivån. Beräknad högsta nivå (eller dimensionerande nivå) har tagits fram genom beräkningar som underlag för dammsäkerhetsåtgärder. I sådana fall är det rimligt att ställa mycket höga krav – ett dammhaveri kan få oerhört stora, katastrofala, följder.

Förhållningssättet i Karlstads översvämningsriktlinjer i samband med planering innebär istället att särskilt samhällsviktiga funktioner ska förläggas och utformas så att de inte riskerar att skadas vid en översvämning med 10 000 års återkomsttid (en 10 000-årshändelse), och att man för bostäder m fl funktioner accepterar en återkomsttid om 200 år (en 200-årshändelse). För befintliga samhällsviktiga funktioner pågår kontinuerligt arbete med att översvämningssäkra dessa i så stor utsträckning som möjligt. Detta förhållningsätt bör tillämpas även för den aktuella planen.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande hänfört sig till en tillsynsvägledning publicerad av Boverket. Denna tillsynsvägledning innehåller även ett förslag till nya allmänna råd. Dessa allmänna råd har emellertid ännu inte beslutats. Länsstyrelsen har inte redogjort för vilka objektivt godtagbara skäl det finns för att redan nu utgå från denna tillsynsvägledning vid planläggning.

Enligt kommunens uppfattning är det ännu väldigt otydligt vilken betydelse denna tillsynsvägledning ska tillmätas vid antagandet av en detaljplan. Länsstyrelsen förefaller emellertid utgå från att denna tillsynsvägledning ska betraktas som en del i gällande rätt. Ett sådant synsätt finns det inte stöd för. I Boverkets vägledning saknas motivering av varför högsta krav, motsvarande dammsäkerhet, ska tillämpas på bostadsbyggande. Redan detta utgör i sig skäl för att inte utgå från tillsynsvägledning i dess nuvarande skick vid planläggning. Det saknas vidare resonemang om varför den hittills tillämpade säkerhetsnivån som länsstyrelserna och kommunerna kring Vänern tillämpat (Stigande Vatten) ska frångås. Denna säkerhetsnivå har även funnits godtagbar av domstol. Boverkets tillsynsvägledning har tagits fram i stor hast och har varken remisshanterats eller konsekvensbedömts vilket borde vara ett minsta krav innan bestämmelserna tillämpas. En vägledning med så stora konsekvenser bör också bli föremål för politisk beredning så att olika samhällsintressen kan vägas mot varandra.

Vid ett högsta beräknat flöde i Klarälven ligger samtliga gator i Haga under vatten. Samtliga gator inom Tingvallastaden väster om Haga liksom samtliga gator inom Norrstrand och Sundsta norr om Haga har skurits av vid ett högsta beräknat

flöde. Golvnivån i befintliga byggnader inom planområdet bedöms dock ligga på ungefär den beräknade vattennivån.

Karlstads kommun anser inte att det är rimligt eller möjligt att planera kompletterande bebyggelse inom staden till beräknade nivåer med en återkomsttid på 10 000 år som det synes förutsättas i Boverkets tillsynsvägledning.

Planbeskrivningen kompletteras dock med beskrivning av den beräknat högsta nivån i Klarälven i höjd med detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras också med ett resonemang av varför den kompletterande bebyggelsen är lämplig på platsen och en beskrivning av varför det inte är möjligt att höja marken i den befintliga stadsdelen för att trygga den aktuella detaljplanen till högsta beräknade flöde. Tekniska anläggningar som är viktiga för byggnadens drift bedöms kunna skyddas så att byggnaden kan vara i drift även vid högsta beräknat flöde. Plankartans bestämelse om skydd av tekniska anläggningar ändras så att nivån för högsta dimensionerande flöde används.

### Alléträd

Träden är planterade mycket nära, ca 1 meter intill det befintliga parkeringsdäcket inom området. Det är tveksamt om träden kan bevaras vid en rivning av garaget. Träden är vanskötta, de tycks aldrig vara uppbyggandsbeskurna och har grövre döda grenar som inte är borttagna. Träden har därmed lång stam och låg frihöjd. Flera av dem är i dåligt skick. Förvaltningen ser med anledning av ovanstående inte att det är möjligt att bevara träden.

Då trädraden ligger i omedelbar anslutning till bebyggelse är Karlstads kommuns uppfattning att de inte bör omfattas av något områdesskydd för biotoper enligt förordningens (1998:1252 Förordning om områdesskydd enligt miljöbalken) 8 §. Innebörden av begreppet i omedelbar anslutning till bebyggelse har utarbetats av domstolarna. Som praxis utarbetats kan tolkas att alléer som står längre än 20 meter från bebyggelse omfattas av biotopskyddet. När avståndet är kortare än så bör biotopskyddet inte gälla. Avståndet mellan de aktuella träden intill Tage Erlander-gatan och befintligt parkeringsdäck är cirka 1 meter.

Inför antagandet kompletteras planbeskrivningen med att träden eventuellt kan omfattas av biotopskydd. Planbeskrivningen kompletteras också med motiverings-text, med särskilda motiv för att medge att träden tas ned vid genomförandet av detaljplanen.

Nya träd föreslås planteras på den nya lokalgatan i samband med genomförandet av planen.

### Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

**Kommentar:** Noteras.

### Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

**Kommentar:** Noteras.

## Kommunala remissinstanser

### Miljöförvaltningen

Miljönämnden lämnade synpunkter under samrådsskedet. De flesta av dessa har beaktats. Miljönämnden vill dock trycka lite extra på följande punkter:

#### Buller

Forskning visar att exponering av trafikbuller kan orsaka negativa effekter på hälsan, till exempel sömnproblem, stressreaktioner och ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar. Miljöförvaltningen vill därför särskilt betona att det är viktigt att planera bostäder så att bullerskyddad sida skapas samt att fungerande lokala avskärmningar i form av skärmar/glaspartier uppförs för att uppnå riktvärden som ligger under bullerförordningens krav.

#### Avfall

Det saknas återvinningsstation för boende i området Tingvallastaden, Haga samt norra Herrhagen. Miljöförvaltningen anser därför att det bör undersökas om en återvinningsstation med estetiskt utformade underjordsbehållare, alternativt mindre sk citybehållare, skulle kunna placeras i västra delen av planområdet, mellan KCCC och Hyttan 16.

#### Mobility management

För att tryggt ta sig till området och vidare till Haga från centrum är det viktigt att gång- och cykelväg anläggs utefter Tage Erlandergatan. Miljöförvaltningen anser också att frågan om laddstolpar bör vidarebefordras till fastighetsägare.

#### Energi

Miljöförvaltningen anser att nya fastigheter bör planeras så att optimal vinkel med tanke på solinstrålning erhålls. Likaså bör nya fastigheter byggas så energieffektivt som möjligt. Dessa synpunkter bör regleras vid bygglov samt vidarebefordras till fastighetsägare.

Miljöförvaltningen har inget ytterligare att erinra.

### **Kommentar:**

*Bullerfrågan har utretts i planskedet och goda möjligheter finns att skapa ljuddämpade sidor och klara bullerförordningens krav på ny bebyggelse. Plankartan innehåller också bestämmelser för att säkerställa bostadsbebyggelsen utformning avseende buller.*

*Underjordiska behållare ryms i gällande och aktuell detaljplan. Marken är privatägd och anläggande behöver därför ske på privat initiativ. Återvinningsmöjligheter bör finnas inom respektive ny fastighet, en fråga som framförts till byggherrarna.*

*Frågor om laddstolpar och energi har framförts till byggherrarna. Detaljplanen ger förutsättningar för goda lösningar.*

### Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden är positivt inställd till att det byggs fler bostäder och hotellrum i Karlstad. Nämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplan för Hyttan 16 & 18 m fl - granskning.

### **Kommentar:**

*Noteras.*

## Barn- och ungdomsnämnden

Förskolor i närområdet finns i huvudsak inom Herrhagen, Hagaborg samt Slussvakten inom Tingvalla. Vid en ökning med 110 nya lägenheter innebär det ett behov av utökning av förskoleplatser på förskolorna i närområdet som redan idag har stora köer.

Grundskolor i närområdet är Hagaborgsskolan (F-3), Herrhagsskolan (F-6) och Norrstrandsskolan (4-9). Likaså kommer en ökning av bostäder i samband med denna detaljplan innebära ett ökat behov av elevplatser. Något som i sin tur innebär behov av utökning av dessa skolor. De prognoser vi har nu visar på en stor elevökning och skolorna har eller kommer inom kort nå sin maxkapacitet.

Barn- och ungdomsnämnden bifaller detaljplanen med följande justeringar:

1. Ökat behov av förskoleplatser på närliggande centrumnära förskolor. Framförallt Slussvakten, Herrhagen och Hagaborg.
2. Viktigt att ta hänsyn till Boverkets allmänna råd om en friyta på 40 kvm/barn i förskola.
3. Ökat behov av elevplatser på närliggande grundskolor. Hagaborgsskolan, Herrhagsskolan och Norrstrandsskolan.
4. Viktigt att hänsyn tas till Boverkets allmänna råd om en friyta på 30 kvm/barn i skola.

### **Kommentar:**

*Information läggs till i planbeskrivningen om att nya bostäder innebär ett ökat behov av förskole- och grundskoleplatser.*

## Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsnämnden lämnade under samrådet ett antal synpunkter. Den synpunkt som återstår är vändplanens storlek.

Vändplanen med en radie om 6 meter är enbart dimensionerad för personbilar vilket innebär att större fordon som exempelvis en sopbil inte har möjlighet att vända på ytan utan att backa. Det bör säkerställas att större leverans-/driftfordon kan vända utan att behöva backa. Vändplanens radie kommer att innebära ökade driftkostnader. Detta då det inte finns plats för snöupplag på vändplanen. Detta innebär att det troligtvis behövs lastning av snö vid större snöfall.

### **Kommentar:**

*Detaljplanen har utformats så att större fordon ska kunna köra runt nya byggnader (hotell eller bostäder) inom Hyttan 16 så att vändplanens storlek därmed ska kunna hållas nere. Inför antagande har fastighetsägaren godkänt att servitut bildas för en sådan lösning. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att vändplanen fortsatt ska hållas liten och att större fordon kan vända genom rundkörning vid de tillfällen detta är nödvändigt.*



## Yttranden från sakägare och boende/hyresgäster i dessa fastigheter

### Bostadsrättsföreningen Götgatan 7-9

Förutom de tidigare inskickade kommentarerna så inkommer BRF Götgatan 7-9 med följande kommentarer.

#### *Parkering:*

Vid granskning av Samrådsredogörelse-hyttan-20180222 samt övriga uppdaterade underlag så kan man konstatera att det inte i den nya parkeringsutredningen tagits med i beräkning beslutet om Bygglov för tillbyggnad av kontorsbyggnad (Diarienummer B 2017-001896) för att skapa 60 st. nya arbetsplatser för Konsumentverket. Man kan ju anta att konsumentverket har behov av p-platser till sina nya medarbetare.

I parkeringsutredningen så hänvisas också att brist på ev. parkeringsplatser kan lösas genom outnyttjad p-platser i parkeringshus Gripen, Mitticity samt Duvan. Problemet med dessa platser är att dessa stänger vid 23 tiden på kvällen. Så vid ev. arrangemang så kan inte dessa 641 p-platser nyttjas. Att även hänvisa till att det finns 186 lediga p-platser på Sundstabadet är även det tveksamt. Hur många av dessa finns kvar efter då Sundsta Torg realiserats? Parkeringsutredning bör kompletteras med analys av hur "Bygglov för tillbyggnad av kontorsbyggnad" kommer att påverka antalet p-platser som det finns behov av.

#### *Buller.*

Trots tidigare kommentar att bullerutredningen genomförd av SWECO enbart är utförd med huskropp längs med Tage Erlandergatan så har inte några resultat angående Hotellalternativet simulerats/redovisats.

Vidare så kan man se att det vid fastigheten Tage Erlandergatan 7-9 är en ekvivalent ljudnivå på 60-65 dB. Vilket klart överstiger riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas på 55dB för lägenhet > 35 m<sup>2</sup>.

Då 12 av 19 lägenheter i BRF Götgatan 7-9 har sina sovrum med fönster och ventilation placerade mot Tage Erlandergatan så är exploatörens ansvar att tillgodose att trafikbuller inomhus i lägenheter i fastigheten BRF Götgatan 7-9 inte överstiger 30 dB i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro samt att maximal ljudnivå nattetid är mindre än 45 dB.

#### ***Kommentar:***

##### *Parkering*

*I parkeringsutredningen hade inte parkeringsbehov för tillbyggnad av kontorshuset tagits med. Inför antagandet revideras parkeringsutredningen med tillägg för behovet för denna tillbyggnad. Även planbeskrivningen uppdateras med detta ytterligare parkeringsbehov.*

*Merparten av KCCC:s evenemang är slut innan klockan 23. Undantaget är större middagar men då är det istället ytterst få som kommer med bil (e-post från verksamheten 2018-03-27). Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att de parkeringsanläggningar som utredningen visat kan vara rimliga att hänvisa till vid större evenemang.*

##### *Buller*

*Bullerberäkningen har gjorts utifrån byggrättens möjligheter. Om byggnaden används för kontor eller bostad kommer inte att påverka bullerberäkningens resultat.*

*Beräkningen visar på en höjning av bullernivån på motsatt befintlig fasad med 0-1 dB(A). Om ljudnivån ökar eller minskar med 3 dB(A) upplevs det som en knappt*

*hörbar förändring. En ökning på 0-1 dB(A) bedöms därför inte vara en hörbar förändring.*

*Exploatörer inom Hyttan ansvarar inte för inomhusmiljön inom grannfastigheter utifrån ett bullerperspektiv på befintliga kommunala gator.*

### **Yttranden från övriga**

#### **Värmlands museum**

För Karlstad är Klarälven och det älvrum den omger sig med av stor betydelse. Klarälven med dess meanderflöden och kopplingen till Vänern var säkerligen en av de avgörande företeelserna då Karlstad en gång grundlades. Under de århundraden som passerat sedan dess har älven fortsatt vara en förutsättning för mycket av stadens verksamheter och är absolut en del av stadens identitet. Östra bron och dykdalberna utgör en av de mer värdefulla vattenanknutna kulturmiljöerna i stadens centrala delar. Under senare tid har man inom kommunen jobbat med älvrummet där vattnet och dess närmiljö ses som en stor tillgång för upplevelsen och känslan i staden, både för karlstadsbor och tillresta. Båtbussarna och Älvpromenaden är lyckade exempel där älven varit utgångspunkten för satsningarna.

Kvarteret Ormen öster om planområdet har byggnader från olika tider och med varierande antal våningar. Byggnaden närmast Östra bron är uppförd på 1950-talet, och har flera byggnadsdelar där den högsta är i fem våningar. Den del som ligger närmast Östra bron är dock bara i två våningar. Enligt kulturmiljöprogrammet fanns en tanke med att ha den delen lägre så att byggnadskroppen skulle kunna ”förmedla kontakten mellan Stenbron och Haga”. En tanke som man idag helt nonchalerar och istället tillåter planen högsta byggnad närmast bron och mitt emot huset i två våningar.

Den västra delen av kvarteret Hyttan är sedan tidigare bebyggt med en för området påtagligt stor byggnad, KCCC. Den avviker genom sin stora volym och placering nära vattnet, på ett påtagligt sätt från kringliggande bebyggelse. Vi menar att den inte bör utgöra förebild för kommande byggnationer längs Klarälvens stränder i centrala Karlstad.

Värmlands Museum befarar att de höga byggnaderna som planen tillåter närmast Östra bron kommer att få en negativ påverkan på kulturmiljön vid Östra bron och dykdalberna. Vi menar att den 11 våningar höga byggnaden närmast Östra bron kommer att dominera och negativt påverka upplevelsen av bron och byggnaderna i kv Ormens norra del. Vi anser att den nya bebyggelsen närmast vattnet bör korrespondera med byggnaderna i kv Ormen och att högre våningsantal istället medges mot Tage Erlandergatan.

#### ***Kommentar:***

*Stadsbilden kommer att ändras i området. Högre hus mot älven kommer att ersätta låga hus eller obebyggda parkeringsytor. Illustrationer av planerad bebyggelse har tagits fram både för bebyggelsens utformning mot Klarälven och mot Tage Erlandergatan. Illustrationerna ger en beskrivning av konsekvenserna på stadsbilden. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de högre byggnaderna som planen tillåter inte behöver få en negativ påverkan på kulturmiljön vid Östra bron och dykdalberna. Landskapsrummet runt älven är stort och både Östra bron och dykdalberna är i fokus. I relation till volymen som KCCC utgör föreslås i den aktuella detaljplanen smalare byggnader som med sin vertikalitet kan bidra till att bryta ned upplevelsen av skalan på KCCC. I kontrast till KCCC är föreslagna nya byggnader också placerade en bit in från stranden.*

## Boende Norrstrand,

För att anpassa de befintliga byggnadshöjderna längs Nygatan begränsas de nya och de påbyggda byggnaderna vid Hyttan 18, vid brofästet och längs Nygatan till totalt 6 våningars höjd. Av hänsyn till den värdefulla Almen precis norr om fastigheten anser jag att höjden även på byggnaden närmast Östra bron bör begränsas till max 6 våningar, förutom att avståndet mellan trädet och byggnaden utökas tillräckligt.

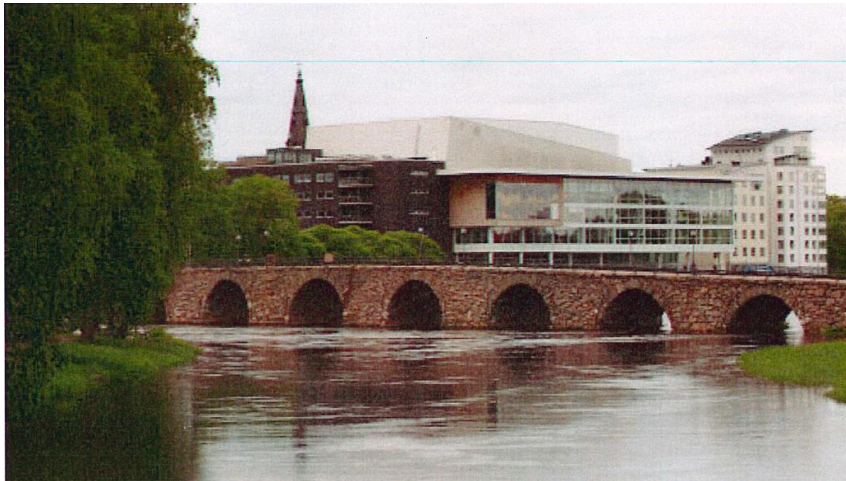
Likaså är det lämpligt med max 6 våningar för byggnaderna längs Tage Erlander-gatan och södra delen av den nya gatan genom kvarteret. Byggnaderna närmast älven kan vid den nya gatan begränsas till max 8 våningar. Om det byggs hotell närmast KCCC så kan det vid behov vara max. 10 våningar.

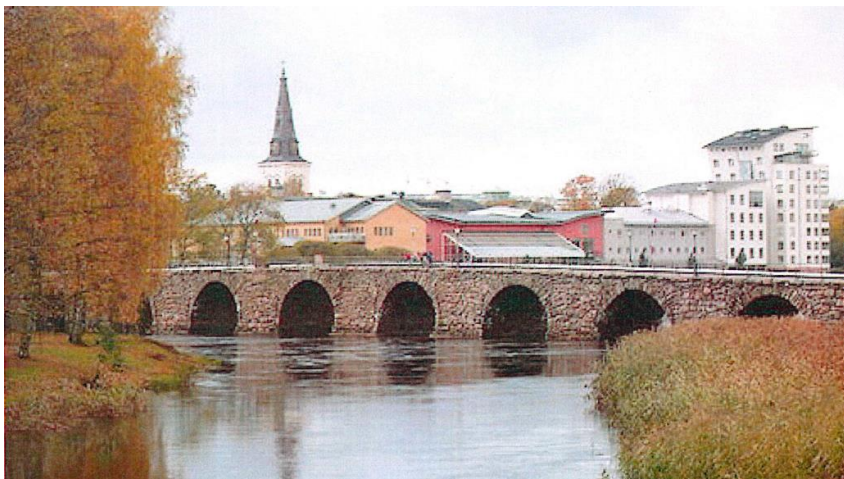
Den nya kommunala gatan bör göras bredare än i förslaget, 18-20 meter, för bättre ljus och sikt genom kvarteret mot älven. Det ger även bättre utsikt mot älven från lägenheterna längs den nya gatan. Träd och relativt breda trottoarer ger en luftigare och mjukare karaktär på stadsmiljön.

Principiellt är det nog bättre med ett fåtal byggnadskroppar i nord-sydlig riktning, än flera mindre huskroppar utspridda inom kvarteret. Försök att skapa så stora fria ytor och avstånd som möjligt mellan huskropparna för god solinstrålning, en luftig känsla samt bra utsikt mot älven för så många nya lägenheter som möjligt och för de befintliga byggnaderna längs Tage Erlandergatan och Nygatan.

Egentligen, anser skribenten att det som princip är fel att placera höga byggnader nära älven eller Östra bron. Riktvärde: byggnadshöjden maximalt som dess avstånd till älvbrinken. Vilket i detaljplanen blir max 20-25 m (6-8 våningar) över mark för byggnaderna närmast älven.

KCCC är ett exempel på en i högsta grad olämplig utformning eller placering. Skribenten har bifogat följande bilder före respektive efter att KCCC byggdes:





Skribenten anser att byggnadshöjden är för stor för att ligga så nära älven. KCCC har tyvärr fått en alltför dominerande och påträngande karaktär. Allvarliga brister i hänsyn till älven och dess omgivande parkmiljöer, vilket ger en destruktiv effekt på helhetsintrycket. Onödigt! Det gamla konferenscentret var betydligt bättre anpassat till platsen och omgivningen.

Kopplingen/sikten mellan gamla kyrkogården, Östra bron och Domkyrkan är viktig ur ett kulturhistoriskt perspektiv, dessa platser finns angivna i kulturmiljöprogrammet. Redan i nuläget skymmer KCCC sikten och bryter till stora delar denna koppling. KCCC är minst 10 m för högt och borde i sin nuvarande utformning istället ha uppförts på en mer lämplig plats. Den planerade nya bebyggelsens arkitektur, karaktär och placering förvärrar tyvärr situationen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer till skribentens tidigare inlämnade synpunkter skriver bla ”..Skalan på bebyggelsen har framförallt släktskap med KCCC och den nyare bebyggelsen runt konferensanläggningen...” Men, jag anser att KCCC är en mycket dålig förebild för utformningen av ny bebyggelse i området. Den intilliggande befintliga bebyggelsen vid Nygatan och Tage Erlandergatan är däremot goda förebilder!

Vid uppförandet av nya byggnader i kvarteret är det i principiellt viktigare att anpassa t.ex. höjder, volymer, material och placeringar efter den omgivande naturmiljön (Klarälven och parkmarken) och den befintliga, äldre bebyggelsen, än till det relativt nybyggda KCCC!

Yttrandet innehåller också allmänna synpunkter om förtätning av Karlstads centrala delar -synpunkter som också framfördes under samrådet. Sammanfattningsvis föredrar skribenten 6-7 våningar, max 8, i centrala Karlstad. Bygg rutnätskvarter med sådan byggnadshöjd i centrala Karlstad. Det behövs inte högre hus eller skyskrapor för att få stor täthet.

Ny bebyggelse i Tyggårdsviken är exempel på alltför tät inbördes placering av byggnader i förhållande till deras höjd och gatornas bredd. Det blir onödigt mörkt och innebär dåligt utnyttjade möjligheter att skapa en verkligt trivsamt och god stadsbebyggelse.

Ett annat allvarligt fel som ofta görs är att bebyggelsen enbart innehåller bostäder. I princip bör all ny, centrumnära bebyggelse innehålla en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. I gatuplan ska det vara lokaler för butiker, restauranger, kontor osv.

**Kommentar:**

*Stadsbilden kommer att ändras i området. Högre hus mot älven kommer att ersätta låga hus eller obebyggda parkeringsytor. Illustrationer av planerad bebyggelse har tagits fram både för bebyggelsens utformning mot Klarälven och mot Tage Erlandergatan. Illustrationerna ger en beskrivning av konsekvenserna på stadsbilden. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de högre byggnaderna som planen tillåter inte behöver få en negativ påverkan på kulturmiljön vid Östra bron och älven. Landskapsrummet runt älven är stort.*

*Som yttrandet nämner är siktlinjen mellan kyrkogården och domkyrkan bruten av KCCC. Den aktuella detaljplanen bedöms inte påverka den aspekten i någon större utsträckning.*

*I utveckling av central, attraktiv, mark är det viktigt att den används effektivt.*

*I relation till volymen som KCCC utgör föreslås i den aktuella detaljplanen smalare byggnader som med sin vertikalitet kan bidra till att bryta ned upplevelsen av skalan på KCCC. I kontrast till KCCC är föreslagna nya byggnader också placerade en bit in från stranden.*

*Detaljplanen medger en blandning av verksamheter och bostäder. Förutom hotell planerar byggherren Karlstadshus lokaler i bottenvåningarna. I detaljplanen finns bestämmelser om entréer, öppenhet samt takhöjd i bottenvåningarna för att möjliggöra lokaler och allmänt så aktiva bottenvåningar som möjligt.*

**Medverkande tjänsteman**

Utlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2018-05-28, reviderat avseende översvämning 2018-06-15 (sidan 6), av stadsbyggnadsarkitekt Per Anders Olsson.