

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1

---

## Inledning

Granskningsutlåtandet innehåller en sammanfattad redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden samt stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer och ställningstaganden till synpunkterna. En kort sammanfattning av synpunkter från samrådet redovisas också.

Fullständiga yttranden finns tillgängliga hos stadsbyggnadsförvaltningen.

## Planprocessen

Förslag till detaljplan för Ismåsen Norra har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen.

Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum 12 april-19 maj 2017. Ett samrådsmöte ägde rum den 26 april 2017.

Därefter har planförslaget varit utställt för granskningen enligt PBL 5 kap 18 § under tiden 21 oktober till 24 november 2017.

Under både samrådet och granskningen har planen skickats till kommunala och statliga remissinstanser, till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning och till verksamhetsutövare i angränsande fastigheter. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i Bibliotekshuset och på kommunens hemsida.

## Ställningstagande

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 PBL 5 kap 27 §.

## Kvarstående synpunkter

### Länsstyrelsen

- Anser att planförslaget strider mot översiktsplanen pga översvämningsproblematik och att ett grönområde tas i anspråk
- Ifrågasätter om bostäder är en lämplig markanvändning mht störningar på platsen
- Anser att intresset att bibehålla naturmarken väger tyngre än intresset att bygga bostäder

### Teknik- och fastighetsnämnden

- Vill minska antalet hus från 6 till 4-5

### Färjestadstravet

- Uttrycker oro för att verksamheten kan bli lidande pga klagomål från boende som blir störda

### Värmlands hästsjukhus

- Protesterar mot planförslaget pga att man menar att ett hästsjukhus inte ska ligga i ett bostadsområde

### Angränsande fastighet norr om planområdet

- Vill att förslaget till detaljplan skrotas pga områdets värde för rekreation och att parkeringsplatser försvinner
- Husen passar inte in i området

- Motsätter sig att strandskyddet upphävs

#### Från samrådet

#### **Evidensia Djursjukhuset Karlstad**

- Protesterar mot att planen fullföljs

#### **Karlstads hunddagis AB**

- Mycket olyckligt om området bebyggs

#### **Boende längre bort från området (flera yttranden)**

- Motsätter sig att området bebyggs pga dess värde för rekreation, att parkeringsplatser försvinner, att femvåningshus inte passar in i området, att strandskyddet upphävs

## **Inkomna yttranden**

### **Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran**

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott, lantmäterimyndigheten, Värmlands museum och miljöförvaltningen har meddelat att de inte har några erinringar mot planen. Karlstads el- och stadsnät har inga ytterligare synpunkter än dem som redovisades i samrådet.

### **Statliga remissinstanser**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen framförde under samrådet synpunkter på planförfarandet, områdets lämplighet för bostäder, utformningsbestämmelser för carportar, ljus- och ljudstörningar från travbanan och Löfbergs Arena, lukter och spridning av allergener från veterinäranläggningarna på andra sidan Norra infarten, miljö kvalitetsnormer för luft, klimatförändringarnas eventuella påverkan på planområdet, och på strandskyddsupphävandet.

#### Synpunkter på granskningsförslaget

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att planförslaget är helt förenligt med de fyra principerna i översiktsplanen. Planområdet har en översvämningsproblematik och ett allmänt tillgängligt grönområde utmed älven tas till stor del i anspråk.

*Kommentar: Kommunen har i planbeskrivningens granskningsversion redovisat att planförslaget avviker från översiktsplanen. Avvikelsen var skälet till att utökad planförfarande tillämpas.*

Länsstyrelsens ifrågasättande om bostäder är en lämplig markanvändning med tanke på de många störningarna på platsen kvarstår.

*Kommentar: Störningarna har beskrivits ingående i planbeskrivningen. De är förvisso flera, men begränsade och av kortvarig karaktär. Med den lägenhetsutformning som planeras (och som krävs för att uppfylla bullerriktvärden) finns därtill goda möjligheter att i bostaden begränsa både ljus- och ljudstörning från närliggande verksamheter (travbanan och arenan). Kommunens syn är att störningarna är så begränsade att de inte gör området olämpligt för bostadsanvändning.*

Länsstyrelsen delar inte bedömningen att ny bostadsbebyggelse inom planområdet, mot bakgrund av bostadsbrist och att alla tillgängliga platser i staden behöver byggas, är ett angeläget allmänt intresse. 54 bostäder kan inte anses vara av en sådan volym att det är av angeläget intresse för bostadsförsörjningen, då det finns pågående och planerade projekt som rymmer flera tusen bostäder.

*Kommentar: Att klara bostadsförsörjningen under de kommande åren handlar inte enbart om antalet bostäder i pågående och planerade projekt, utan också om när i*

*tiden de kan komma att förverkligas – och OM de kan förverkligas. Många av de bostadsprojekt som ligger i relativ närtid är av ungefär samma storleksordning som det här aktuella – några är mindre och några lite större. För många av dem finns osäkerheter både i om de kan genomföras (på grund av t ex översvämningssrisk, bullerstörningar och grannereaktioner) och i så fall när. Projekt med större volym bostäder ligger huvudsakligen i betydligt tidigare planeringsfas, med än större osäkerheter. Detta torde vara välbekant även för länsstyrelsen. Varje projekt som kan resultera i färdigställda bostäder är därför av största betydelse.*

Området utgör den enda tillgängliga kvarvarande naturmarken av någon storlek utmed älvens östra strand. På en mycket lång sträcka (nästan 5 km) är detta område det enda kvarvarande naturområdet med en allmän tillgänglighet. Länsstyrelsens bedömning är att det allmännas intresse av att bibehålla den aktuella naturmarken orörd i detta fall väger tyngre än exploateringsintresset.

*Kommentar: Värdet i grönområdet är framförallt den absolut strandnära zonen, med promenadstig, sittplatser med utsikt över älven och möjlighet att ta ett dopp. Den zonen bevaras i detaljplanen, och tillgängligheten förbättras. Naturområde för strövande finns i överflöd i närområdet i Tyrterrängen.*

*Från Jägartorpet och norrut till Skårebron är relativt lite av strandzonen ianspråktagen, även om zonen är smal och lite svårtillgänglig för allmänheten då det saknas parkeringsplatser längs vägen. Söderut nyttjas strandzonen av många för rekreation med älvkontakt – både promenader, picknick och solbadande.*

Länsstyrelsen gör bedömningen att om planen antas i sin nuvarande form så kommer den att tas in för prövning avseende strandskyddet.

### **Kommunala remissinstanser**

#### **Teknik- och fastighetsnämnden**

Teknik- och fastighetsnämnden uttryckte under samrådet tveksamhet till behovet av bostäder enligt planförslaget, och hade synpunkter på byggnadernas placering, antal utfarter till Norra Infarten, och gång- och cykelväg längs älven.

#### Synpunkter på granskningsförslaget

Bostadsbehovet i kommunen är stort men samtidigt är det aktuella området en viktig grön lunga längs älven vars betydelse kommer att öka vid en eventuell framtida exploatering av andra ytor i närheten av Löfbergs Arena och Färjestadstravet. Därför anser nämnden att planen endast ska medge 4-5 byggnader.

*Kommentar: Det finns inga planer på ytterligare exploatering inom området.*

Det bör vara ett fritt avstånd på 0,5 meter från gc-vägen längs Norra Infarten och hinder (carportar/uthus).

*Kommentar: Plankartan justeras.*

Gc-vägen genom parken bör anläggas med de bredder som föreslås för ett stomnät. Detta bör nämnas i planbeskrivningen.

*Kommentar: Gc-vägen genom parken bestäms vare sig till läge eller storlek i planen. Eftersom den ligger i parkmark är det kommunen som själv avgör hur den ska placeras och utformas.*

### **Yttranden från ägare till fastigheter i anslutning till planområdet**

#### **Färjestadstravet**

Färjestadstravet framförde under samrådet farhågor att klagomål från närboende kan komma att innebära problem för verksamheten, samt att viktiga parkeringsytor försvinner.

### Synpunkter på granskningsförslaget

Färjestadstravet vidhåller sina farhågor och menar att det är hur olägenheter med ljud, ljus och allergener upplevs av närboende som är de närliggande verksamheternas stora problem. Det är inte frågan OM klagomål och anmälningar kommer från bostadsinnehavarna utan NÄR och i vilken omfattning. Man hänvisar till miljönämndens samrådsyttrande som tog upp just denna problemställning.

*Kommentar: Miljönämnden har konstaterat att deras synpunkter beaktats, vilket torde innebära att de inte anser att eventuella klagomål från grannar skulle äventyra travbanans verksamhet, eftersom störningarna är så begränsade.*

### Värmlands hästsjukhus

Värmlands hästsjukhus framförde under samrådet farhågor för insyn, problem med mer trafik, befarade klagomål från folk som inte gillar hästar samt att utsikten mot älven försvinner.

### Synpunkter på granskningsförslaget

I samband med bygglov för hästsjukhuset sades av representant för kommunen att området var öronmärkt för djursjukvård och hästhållning i stadsplanen Och att det inte fanns någon risk att hästsjukhuset skulle bli kringbyggt av bostäder.

*Kommentar: Det stämmer delvis. Gällande plan för området där hästsjukhuset ligger, omfattande fastigheterna Viggen 1, 2 och 8 samt stallplatsen inom travbanan, är i planen avsett för djurvård och djurskötsel. Området mellan Norra Infarten och älven är i gällande plan angivet som park- respektive naturmark. För att möjliggöra bostadsbyggande måste därför ny detaljplan upprättas. Det görs enligt den procedur som stadgas i plan- och bygglagen, som ger berörda sakägare (fastighetsägare, boende och hyresgäster m fl inom och i direkt anslutning till planområdet) möjlighet till insyn och påverkan.*

*(Samma synpunkt lämnades också av en privatperson, tidigare klinikchef på hästsjukhuset, under samrådet)*

Dramatiska räddningsaktioner av intransporterade skadade djur görs på parkeringen, med både blod, chockade människor och högljudda djur som inslag. Risk för att sekretess bryts av nyfikna utanför staketet som filmar eller filmning från lägenheterna. Det finns också risk för att de kommande bostadsinvånarna som är ovana vid sådana akutsituationer tar illa vid sig av både synintryck och lukt.

*Kommentar: Med tanke på att en allmän väg med ca 3000 fordon per dygn och en gång- och cykelväg passerar direkt utanför grusplanen (parkeringen) torde det redan idag finnas goda möjligheter för den som är intresserad att se vilka stall (motsv) som besöker hästsjukhuset, liksom att bevittna obehagliga händelser på parkeringen. Ett litet antal bostäder tvärs över gatan bedöms inte innebära någon stor skillnad i det avseendet.*

*(Denna synpunkt lämnades också av en privatperson, tidigare klinikchef på hästsjukhuset, under samrådet)*

Området är ett populärt rekreationsområde med sin långgrunda sandstrand, vassrugg och björkdunge. Närboende badar där, eller cyklar och joggar genom området. Ett rikt djurliv med bäver, sjöfåglar och sångfåglar finns i området. Ålyngel (s k gulål) har observerats i strandkanten. Detta har rapporterats till kommunen. Konditionsträning av travhästar i det grunda vattnet är ett pittoreskt inslag som ofta får många åskådare.

*Kommentar: Att området har en funktion som rekreationsområde framgår av flera yttranden under samrådet. Själva strandzonen med promenadstråk, möjlighet att sitta vid älvkanten och att bada kommer att finnas kvar. Möjligheten att träna hästar i det grunda vattnet försvinner inte heller.*

*Den översiktliga naturinventering kommunen har gjort visar att det inte torde finnas några särskilt skyddsvärda arter knutna till träden i området eftersom de inte uppnått någon hög ålder eller hunnit bli särskilt grova. Området är dock, liksom övriga kantzonsområden med lövskog eller växtlighet längs älven, en viktig miljö för fåglar. Kommunens bedömning är att någon artinventering inte behövs.*

*Eventuella naturvärden i strandzonen/vattnet har inte undersökts då den delen av området inte berörs av exploateringen (med undantag för en enkel brygga, som kommer att hanteras i särskild ordning som vattenverksamhet).*

*(Denna synpunkt lämnades också av en privatperson, tidigare klinikchef på hästsjukhuset, under samrådet)*

### **Angränsande fastighet norr om planområdet**

Ägarna till fastigheten framförde under samrådet synpunkter på att man tar ett älvnära grönområde i anspråk, på förmodad ytterligare förtätning, att strandskyddet upphävs, att uppgifter om parkeringarnas nyttjande var felaktiga och att den planerade bebyggelsen inte passar in i området.

### **Synpunkter på granskningsförslaget**

Utöver de synpunkter som lämnades under samrådet, och som upprepas i granskningsyttrandet, menar fastighetsägarna att det finns oändligt stora ytor som passar för byggnation och där de nu föreslagna femtiotalet bostäder istället kan byggas.

*Kommentar: Behovet av nya bostäder i Karlstad är mycket stort varför alla möjligheter att bygga bostäder måste tas tillvara. Detta, liksom en genomgång av möjligheter till ytterligare bostadsbyggande, har studerats i ett särskilt dokument – Lokaliseringsanalys Katrineberg – i samband med arbetet med detaljplan för Katrineberg. Dokumentet ingår i de handlingar som följde planhandlingarna i granskningsskedet.*

### **Yttranden från övriga**

#### **Nedre Klarälvens FVOF**

Tyvär har den här planen ej kommit Nedre Klarälvens Fiskevårds Områdes Förening (NKFVOF) tillhanda tidigare. Eftersom NKFVOF företräder de som innehar fiskerätten så är NKFVOF också sakägare och borde underrättats om den här planen i ett tidigare skede. Det innebär att NKFVOF ej har kunnat lämna synpunkter under samrådsskedet vilket är mycket beklagligt.

*Kommentar: Inbjudan till samråd skickades till NKFVOF på samma adress som meddelandet om granskning (den adress som stadsbyggnadsförvaltningen blivit meddelad för sådana utskick). SBF kan bara beklaga att den inte nådde fram.*

NKFVOF anser att Karlstad kommun i det fortsatta arbetet med detaljplanen bör:

- Noga överväga vilka träd som skall tas bort närmast strandkanten. Eventuellt ersätta gamla och dåliga träd med nya för att fortsätta att skapa gynnsam fortlevnad för fisken i älven.

- Göra en noggrannare analys av eventuella förekomsten av Flodnejonöga i området. I samband med det överväga en eventuell flytt av den planerade bryggan.

- Göra en analys om att eventuellt anlägga en sjösättningsramp i den södra änden av området i anslutning till parkeringsplatsen.

*Kommentar:*

*- De träd som kommer att tas bort är där de nya husen kommer att byggas. Inga träd i strandkanten berörs.*

*- Området för brygga flyttas något norrut så att den i yttrandet angivna platsen inte berörs.*

*- Parkeringen är ingen allmänt tillgänglig plats varför den är olämplig som tillfart till en sjösättningsramp.*

#### Privatpersoner inom Jägartorpet, Färjestad, Råtorp och namnlista

Under samrådet lämnades synpunkter från sju privatpersoner som bor inom Jägartorpet, annan del av Färjestad samt Råtorp (den senare tidigare verksam inom Värmlands hästsjukhus), en namnlista med 225 underskrifter samt ett anonymt yttrande. Synpunkterna handlade främst om att man ansåg det olämpligt att ta ett attraktivt grönområde i anspråk för bebyggelse, om trafik och om insyn på verksamheterna på andra sida Norra Infarten (ett yttrande).

Inga yttranden från dessa, eller från andra privatpersoner, har kommit in under granskningen.

### **Medverkande tjänsteman**

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad den 21 december 2017 av stadsbyggnadsarkitekt Kerstin Berg.