

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

## Inledning

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

## Hur samrådet har bedrivits

Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum 12 april-19 maj 2017. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i Bibliotekshuset och på kommunens hemsida.

Ett samrådsmöte ägde rum den 26 april 2017 med 15 deltagare utöver kommunens och exploatörens representanter.

## Sammanfattning

De synpunkter som har kommit in handlar främst om parkområdets värde för rekreation, och att det strider mot översiktsplanen att ta det i anspråk för bebyggelse. Skäl att upphäva strandskyddet anses inte föreligga. Trafiksituationen och trafiksäkerheten anses försämrats, bl a för att parkeringsplatser försvinner. Verksamheterna på andra sidan Norra infarten menar att de kommer att påverkas genom insyn och genom klagomål på störningar från djurhantering och från travverksamheten. Därtill anses femvåningshus inte passa in i området.

Planförslaget har ändrats så att något mer av grönområdet kan bevaras.

## Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning att det är motiverat att gå vidare med planprocessen. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna nedan och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att planförslaget kan kungöras för granskning enligt PBL 5 kap 18 §.

## Inkomna yttranden

Yttranden har kommit in från Karlstads El- och Stadsnät AB, Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott, Lantmäterimyndigheten, Miljöförvaltningen, Teknik- och fastighetsnämnden, Länsstyrelsen i Värmland, Trafikverket, TeliaSonera Skanova Access AB, Värmlands hästsjukhus, Veterinärsfastigheter AB, Evidensia djursjukhuset Karlstad, ägarna till angränsande fastighet i norr (Färjestad 1:53), AB Värmlands travbana, Lillerudsgymnasiet, Värmlands museum, samt från sex privatpersoner boende inom Färjestad, en privatperson boende i Råtorp och en namnlista med 225 namnunderskrifter (boende och näringsidkare inom närområdet samt kunder till näringsidkare, enligt följbrev). Ett anonymt yttrande från "Naturvänner" har också kommit in.

Yttrandena sammanfattas och kommenteras nedan (kommentarer med kursiv stil). Fullständiga yttranden finns att ta del av hos stadsbyggnadsförvaltningen.

## Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott, lantmäterimyndigheten och Värmlands museum har meddelat att de inte har några erinringar mot planen.

## Kommunala remissinstanser

### Miljönämnden

Miljönämnden understryker att i sådana här fall, när nya bostäder övervägs i närheten av befintliga verksamheter som potentiellt kan vara störande för närboende, är det viktigt att förväntade störningar på förhand bedöms noggrant utifrån de lagstiftningar som är relevanta. Innan ny bostadsbebyggelse tillåts måste det klarläggas att inte eventuella framtida klagomål (på exempelvis ljud, ljus, lukt, allergener) från boende kan leda till att befintliga verksamheter - i detta fall travbana, ridskola, djursjukhus, hunddagis - blir tvungna att flytta. Tillstånd till byggnation bör endast medges om dessa verksamheter inte kan komma att hindras.

*Kommentar: Påverkan av allergener har studerats noga i samband med planläggningen av Färjestad 2:19 norr om travbanan. Jämförelser med den nu planerade bostadsbebyggelsen visar att förutsättningarna att klara allergenhalter är bättre i det nu föreliggande projektet.*

*Hantering av ljus- och ljudstörningar behandlas ytterligare nedan och i planbeskrivningen.*

*De samlade störningarna är inte av sådan omfattning att det bedöms finnas risk att verksamheterna på andra sidan gatan skulle tvingas vidta omfattande åtgärder på grund av den nya bebyggelsen.*

Då området idag fyller viktiga funktioner utifrån ekosystemperspektivet och grönområdets betydelse för vårt välbefinnande och rekreation, anser miljöförvaltningen att gröna ytor och äldre träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

*Kommentar: Ambitionen är att spara så mycket grönt som möjligt – dock innebär exploateringen att en stor del av de befintliga träden går förlorade. Planen har omarbetats så att något mer av natur/parkmarken bevaras.*

Bostäderna måste utformas så att varje lägenhet får tillgång till en sida som inte överskrider vid fasad 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå mellan kl. 22.00-06.00 för hälften av bostadsrummen. Enligt planbeskrivningen skall detta vara möjligt. Miljöförvaltningen anser att detta bör redovisas i samband med granskningskedet.

*Kommentar: Planförslaget har en bestämmelse om att bostadsbyggnad ska utformas så att den uppfyller gällande riktvärden för buller. I projektet planeras för två lägenheter per plan, vilket gör att samtliga lägenheter kommer att ha fasad mot tre håll, bl a mot älven där bullernivån är låg.*

Det finns risk för konflikter vid en eventuell bostadsexploatering och närheten till travbanan. Det behöver klargöras om det finns någon risk för störning med tanke på travbanans högtalare.

*Kommentar: Det finns risk för störning från travbanans högtalare. Travet har i sitt tillstånd ett krav att buller från verksamheten ska begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid de närmaste bostäderna inte överskrider 45 dBA nattetid (kl 22-07), 55 dBA dagtid (kl 07-18) och 50 dBA övrig tid (kl 18-22). Travet arbetar med att utforma sin ljudanläggning så att kraven kan uppfyllas. Bullermätningar har gjorts (Sweco, travkväll april 2017 kl 18-22) som visar att bullerpåverkan på de planerade bostäderna är mycket liten.*

*Det bör också beaktas i bedömningen att bullerpåverkan sker förhållandevis sällan och då under en relativt kort tid av dagen – och aldrig efter kl 22.*

*Planbeskrivningen har kompletterats.*

Skulle markföreningar påträffas ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

*Kommentar: Exploatören är medveten om detta. Det påpekas också i genomförandebeskrivningen.*

Utrymmen för källsortering bör göras tillräckligt stora för att möta morgondagens ökade behov.

Det bör finnas goda laddmöjligheter för alla typer av elfordon samt tillgång till motorvärmare.

Det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

*Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploatören att beakta vid projekteringen. Dessa frågor regleras inte i detaljplanen.*

### Teknik- och fastighetsnämnden

Teknik- och fastighetsnämnden anser att det är tveksamt om den föreslagna bebyggelsen med dess många möjliga konfliktytor uppfyller ett sådant allmänt behov av nya bostäder att den bör genomföras.

*Kommentar: Bostadsbyggnadsbehovet i Karlstad för de kommande tio åren är så stort att alla möjligheter till bostadsbyggande måste utnyttjas för att bristen på bostäder inte ska öka. Detta framgår av en studie av bostadsbyggnadsbehov och möjligt bostadsbyggande i Karlstad som gjordes av stadsbyggnadsförvaltningen i samband med överklagande av länsstyrelsens beslut angående detaljplanen för Katrineberg. Studien visar också att inga alternativa platser för bostadsbyggande, som inte redan är föremål för planering, finns att tillgå.*

Det är av stor betydelse att en så bred grön zon som möjligt sparas längs älven som parkmark.

*Kommentar: Planförslaget har justerats så att något mer parkmark kan sparas.*

Bebyggelsen bör flyttas så nära Norra Infarten som möjligt. I söder planeras ett grönområde mellan Norra Infarten och ny bebyggelse, där enligt planbeskrivningen tre stora träd ska planteras. Genom att i stället flytta bebyggelsen närmare Norra Infarten kan ett större grönområde skapas.

*Kommentar: Både de två sydligaste husen och den föreslagna planteringen ligger på det som idag är parkering (asfalterad). De tar således ingen grönyta i anspråk. Den föreslagna utformningen med en mindre plantering mot Norra Infarten har gjorts för att "mjuka upp" gatubilden – så att inte husraden mot gatan ska upplevas så lång och ta vid direkt från parkeringen.*

Befintliga vatten- och spillvattenledningar bör skyddas med ett erforderligt u-område i plankartan. Alternativt att exploatören bekostar en flytt av dessa ledningar till GC-vägen utmed Norra Infarten och att ett erforderligt område om minst 6,0 m bredd skapas.

*Kommentar: Ledningarna kommer att behöva flyttas. Ett u-område kommer att skapas där ledningarna ligger inom kvarteretsmark. Av genomförandebeskrivningen framgår att det är exploatörens ansvar att bekosta detta.*

Befintlig pumpstation bör ha ett skyddsavstånd av minst 50 m.

*Kommentar: Planförslaget har justerats så att avståndet till närmaste bostad inom planområdet är längre än 50 meter.*

Bra att man i plankartan har markerat ut område inom planområdet som ska kunna fungera som ett flödesstråk vid skyfall.

Föroreningar behöver utredas mera i detaljplanen.

*Kommentar: En undersökning av markföroreningar har gjorts under samrådstitiden. Den visar att halter av metall ligger under Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig*

markanvändning (KM) med god marginal. Mindre mängder klororganiska pesticider har hittats i två av de sju provpunkterna. Halterna bedöms vara så låga att de inte innebär risk för människors hälsa vid exploatering av området.

Planbeskrivningen har kompletterats.

Norra infarten ses som en infartsled till Karlstad med relativt hög ÅDT. Därav bör antalet anslutningar hållas nere. Endast en in-/utfart bör tillåtas till planområdet.

*Kommentar: Planförslaget har justerats i enlighet med synpunkten.*

I planbeskrivningen bör förtydligas att gångväg mellan byggnaderna och älven ska vara tillåten för cykling.

*Kommentar: I det justerade planförslaget har gc-vägen förlagts till parkområdet mellan byggnaderna och älven och befintlig gc-väg längs Norra Infarten behållits med nuvarande utformning.*

Svårt att bevara befintliga träd mellan husen. Träden kommer att påverkas negativt vid byggnationen och på sikt ha svårt att överleva. Ett alternativ skulle vara att plantera äldre träd av lämpligt trädslag.

*Kommentar: Exploatören informeras om synpunkten. Den föranleder ingen bestämmande i detaljplanen.*

#### Karlstads el- och stadsnät

Karlstads El & Stadsnät AB har kablar (el och fiber) inom det område som detta projekt avser (kartor bifogade). Ev flytt av kablar kommer vi att ta ut en avgift för.

*Kommentar: Exploatören informeras om detta, och det förs in i genomförandeavsnittet i planbeskrivningen. Av bifogade kartor är det svårt att se kablarnas exakta läge i förhållande till exploateringsområdets gräns.*

#### Statliga remissinstanser

##### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att planförslaget är helt förenligt med de fyra principerna i översiktsplanen (ÖP). Planområdet har en översvämningssituation och ett allmänt tillgängligt grönområde utmed älven tas till stor del i anspråk. Då förenligheten med ÖP kan ifrågasättas bör kommunen överväga att övergå till ett utökat planförfarande.

*Kommentar: Utökat planförfarande enligt PBL 5 kap 7 § kommer att tillämpas för den fortsatta planprocessen.*

##### Råd

Av planbeskrivningen framgår att carportarna ska göras öppna för att inte upplevas som en stängd vägg mot gång/cykelvägen som löper parallellt med Norra Infarten. På plankartan saknas planbestämmande som säkerställer detta.

*Kommentar: Planförslaget har kompletterats med bestämmelse om utformning av carportar och förråd.*

##### Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att bullerförordningens krav vad gäller trafikbuller uppnås. Dock finns i planen inga förslag till hur ljudstörningar från travbanan respektive Löfbergs Arena ska klaras.

*Kommentar: Travet har i sitt miljötillstånd krav på sig att minska ljudstörningarna för närliggande bostäder. Arbete med detta pågår. Se kommentar till miljönämndens yttrande ovan.*

*Verksamheten vid Löfbergs Arena försiggår inomhus. Ljudstörningar på närliggande bostäder handlar om trafik till och från anläggningen. Merparten av trafiken sker söder om travbanan. Ljudstörning från trafiken är av kortvarig karaktär i anslutning till matchers början och slut, och de upphör normalt före kl 22. Störningen bedöms kunna accepteras.*

Länsstyrelsen pekar på att ljusstörningar från travbanan och en ljusskylt på Löfbergs Arena kan bli besvärande för framtida boende i området.

*Kommentar: Belysningen på travbanan är tänd under tävling och träning. Starkast belysning används vid tävling (oftast måndagskvällar och ibland under helger - dagtid). Under träning (1-2 kvällar per vecka) är ljusstyrkan lägre. Tävlingskvällar är belysningen tänd fram till kl 22, träningskvällar fram till ca kl 20.*

*Samtliga bostäder i de planerade husen är genomgående, och har därmed även rum vid fasader vända från travbanan. Med hänsyn till detta och den begränsade tid belysningen är tänd bedöms störningen kunna accepteras.*

*Ljusskylten på arenan används dels för information i samband med matcher i arenan och dels för reklam. Skylten är tänd som längst mellan kl 07 och 22 enligt uppgift från Färjestads BK. Avståndet mellan skylten och närmaste bostad i den planerade bebyggelsen är ca 225 meter. Samtliga bostäder kommer att vara genomgående och ha rum mot annat håll än arenan. Störningen från ljusskylten bedöms därför vara liten.*

*Planbeskrivningen kompletteras.*

Lukter och spridning av allergener förekommer från veterinäranläggningar med tillhörande hästthagar på andra sidan Norra Infarten.

*Kommentar: Djursjukhusets verksamhet försiggår helt och hållet inomhus. Hästsjukhuset har paddock(ar) utomhus. Avståndet från den närmaste till bostadsfasad är drygt 70 meter. Viss hästvistelse sker också på parkeringen utanför hästsjukhuset. Denna torde dock vara mer tillfällig och försumbar. (Avståndet mellan parkeringen och närmaste fasad är därtill ca 25 meter, vilket är accepterat avstånd mellan hästthagar och bostäder i detaljplanen för Färjestad 2:19 norr om travbanan).*

Halterna NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> bör redovisas och hur dessa förhåller sig till miljökvalitetsmålet Frisk luft.

*Kommentar: Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas för planförslaget. Trafikmängden uppskattas till cirka 5700 fordon som årsmedeldygn på Råtorpsvägen och cirka 3500 fordon som årsmedeldygn för Norra Infarten för prognosår 2040. Den planerade bebyggelsen kommer inte sluta tätt mellan väg och älv vilket ökar förutsättningarna för luftomblandning som gör att föroreningarna späds ut.*

*Det finns goda förutsättningar att miljökvalitetsmålet för frisk luft klaras.*

Planbestämmelse om hur översvämningsrisk ska hanteras saknas.

*Kommentar: Föreskriven lägsta marknivå anges i planen för att klara tillgängligheten till bostäderna vid översvämnning. Rimligen planeras bostäderna så att golvnivån blir högre än marknivån, och därmed klarar även bostäderna översvämningsnivån.*

Det saknas ett resonemang kring klimatförändringarnas eventuella påverkan på planområdet vilket Länsstyrelsen ser som en brist. I stabilitetsutredningen som är bifogad till planhandlingarna framgår att stabiliteten är tillfredsställande vid nuvarande förhållanden samt för planerad uppfyllnad och muddring. På grund av klimatförändringarna kan inte förändrade flöden i Klarälven uteslutas. Höga flöden kan ändra stabiliteten längs älvkanten vilket kan innebära att t.ex. erosionsskydd kan behöva utföras.

*Kommentar: Den prognosticerade klimatförändringen till 2098 innebär högre temperatur, mindre snö och mer regn i västra Sverige. SMHI har i en beräkning beställd av MSB kommit fram till att Klarälvens medelflöde MQ kommer att bli något högre än idag (från 160 m<sup>3</sup>/s till 195 m<sup>3</sup>/s i Karlstad), medan extremflödena HQ100 och HQ200 kommer att bli lägre än i dagens klimat.*

*Planbeskrivningen kompletteras.*

Planområdet är utsatt för en mängd olika störningar och riskfaktorer som inte var för sig men sammantaget gör att Länsstyrelsen ifrågasätter om bostäder är en lämplig markanvändning för området.

*Kommentar: Om varje störning i sig är acceptabel torde ingen av dem innebära att området kan anses vara olämpligt. Särskilt som de flesta störningarna inträffar sällan och under kort tid.*

### **Strandskydd**

För att strandskyddet ska kunna upphävas behöver kommunen, utöver att beskriva natur och friluftsliv, visa på vilket sätt detta projekt är av stor betydelse för bostadsförsörjningen samt varför det saknas rimliga alternativ till placering utanför strandskyddat område.

*Kommentar: Bostadsbyggnadsbehovet i Karlstad för de kommande tio åren är så stort att alla möjligheter till bostadsbyggande måste utnyttjas för att bristen på bostäder inte ska öka. Detta framgår av en studie av bostadsbyggnadsbehov och möjligt bostadsbyggande i Karlstad som gjordes av stadsbyggnadsförvaltningen i samband med överklagande av länsstyrelsens beslut angående detaljplanen för Katrineberg. Studien visar också att inga alternativa platser för bostadsbyggande, som inte redan är föremål för planering, finns att tillgå.*

*Planbeskrivningen kompletteras.*

Strandskyddet upphävs enligt MB 7 kap. 18c p. 6 vilken är avsett för mycket speciella omständigheter som är helt unika till sin karaktär vilket här inte är fallet.

*Kommentar: Skrivfel, ska vara MB 7 kap 18c p 5 ("behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området").*

*Planbeskrivningen justeras.*

### **Tillstånd enligt annan lagstiftning**

Utfyllnader och andra åtgärder för att nå erforderlig höjd som skydd mot översvämningar kan utgöra vattenverksamhet som kan kräva anmälan till Länsstyrelsen eller tillstånd från mark- och miljödomstolen.

Uppförande av bryggor kan vara tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet.

*Kommentar: Exploatören är informerad om detta och det har också påpekats i genomförandebeskrivningen.*

### **Prövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen bedömer att motiven för strandskyddsupphävandet måste utvecklas ytterligare samt att bestämmelser kring översvämningsskydd införs på plankartan annars riskerar planen att tas in för prövning avseende strandskydd samt hälsa och säkerhet om den antas i nuvarande form.

*Kommentar: Se kommentarer ovan.*

## Trafikverket

Trafikverket bedömer att ingen statlig infrastruktur berörs direkt i nämnvärd omfattning.

Indirekt kan ny bebyggelse dock innebära en ytterligare ökad trafikmängd som belastar E 18 och dess anslutningar varför denna aspekt bör ingå som underlag i den samlade bilden av påverkan på E 18 från olika stadsutvecklingsprojekt i Karlstad.

*Kommentar: Trafikökningen genererad av detta projekt är synnerligen marginell i förhållande till trafiken på E18.*

## Yttranden från ägare till fastigheter i anslutning till planområdet

### Färjestadstravet

Vi motsätter oss byggprojektet då det äventyrar vår långsiktiga verksamhet.

Bullernivå: Vi har idag tillstånd på 55 decibel t.o.m. kl.22.00. Vi kämpar med att rikta eller byta ut högtalare för att hålla oss inom gränserna.

*Kommentar: Beträffande ljudstörningar från travbanan se kommentar till miljönämndens yttrande ovan.*

Tävlingsljus: På marknivå upplevs inte ljuset speciellt men på avstånd eller ju högre upp man befinner sig desto mer upplevs ljuset direkt.

*Kommentar: Vad gäller ljusstörningar från travbanan se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.*

Allergener: bebyggelse i omedelbar närhet till hästar är en faktor som förr eller senare resulterar i klagomål på vår verksamhet som bedrivits på samma plats sedan 1936.

*Kommentar: Vad gäller allergener från travverksamheten se kommentar till miljönämndens yttrande ovan.*

Trafiksituation/Parkering: Eventuell byggnation kommer att ta bort många viktiga parkeringsytor i den ”bästa” delen logistiskt.

*Kommentar: Knappt 100 parkeringsplatser (av totalt ca 400) som arrenderas av Färjestads BK kommer att försvinna från parkeringen norr om arenan. Tillräckligt antal parkeringsplatser för att kompensera detta bedöms finnas på parkeringen söder om travbanan.*

### Värmlands hästsjukhus

För vår verksamhet är det en direkt nackdel att det vid ett eventuellt bygge skulle bli väldigt mycket insyn på vår grusplan utanför kliniken. (Sekretess, obehagliga händelser för utomstående, risk för spridning av känslig information).

*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.*

Mer hus tillför även mer trafik och gatan är redan nu hårt trafikerad. Farthinder, avsmalningar, fler övergångsställen, utökade busshållplatser är ingen fördel för stora hästtransporter med sjuka/skadade hästar som kommer in för vård.

*Kommentar: De planerade bostäderna genererar ett marginellt tillskott till trafikmängden på Norra Infarten. Några farthinder, utökade busshållplatser eller nya övergångsställen planeras inte.*

Mer hus betyder även mer folk i närområdet, och kraven från de som inte gillar hästar och den lukt de ger ifrån sig brukar komma som ett brev på posten.

*Kommentar: Att man "inte gillar hästar" är ingen grund för att kräva skyddsåtgärder från verksamheten. Påverkan på bostäder i form av allergener har utretts noggrant i samband med planläggningen av Färjestad 2:19 norr om travbanan. Jämförelser med detta projekt visar att påverkan bedöms vara mindre för det nu aktuella projektet, varför allergenpåverkan inte utgör något hinder för bostadsbyggande i området. Se även kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.*

Vi kommer även att förlora vår fina utsikt över älven som gör vår klinik lite unik.

#### Veterinärsfastigheter AB

Vi fick reda på detta byggprojekt genom vår hyresgäst i fastigheten vilket vi tycker är lite märkligt med tanke på att vår fastighet ligger väldigt nära detta projekt.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen beklagar missen i sändlistan. Veterinärsfastigheter kommer att få all information på samma sätt som övriga sakägare i den fortsatta planprocessen.*

Den föreslagna marken är väldigt sank och skulle byggplanerna bli verklighet ser vi ett stort pålningsarbete framför oss där. Finns det någon utvärdering kring detta och hur det kan påverka närliggande fastigheter? (Sprickbildning i husgrunder mm, gasledningar, ömtålig sjukvårdsutrustning mm)

Oro från vår hyresgäst som ser det som mycket svårt att bedriva sin sjukvårdsverksamhet under byggtiden med tanke på bl a tung byggtrafik, buller, trafiksäkerhet, känslig sjukvårdsutrustning mm.

*Kommentar: Inför byggstart görs alltid en riskbedömning av intilliggande fastigheter, t ex om det finns känslig utrustning som kan påverkas. Vid pålningsarbeten sätts mätare upp på närliggande byggnader för att direkt kunna kontrollera att gränsvärden för vibrationer mm inte överskrids. Fastigheter som kan påverkas besiktas före byggstart av oberoende besiktningsföretag.*

*Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen har kompletterats.*

#### Lillerudsgymnasiet AB

Den oro som finns för denna byggnation från vår sida består i att vid klagomål om allergier kan vi drabbas av inskränkningar i vår verksamhet i form av miljöåtgärder som beslutas och som då försvårar för oss att driva verksamheten.

*Kommentar: Frågan om påverkan av allergener på intilliggande bostadsbebyggelse har noggrant utretts i samband med planläggningen för bostäder inom Färjestad 2:19 norr om travbanan. Jämförelser mellan de båda projekten visar att det nu aktuella projektet har ett fördelaktigare läge. Se även kommentar till miljö-nämndens yttrande ovan.*

Vi befarar att det kan medföra mer detaljplanering och nybyggnation på den kommunägda mark som ligger på andra sidan Stallplatsvägen vilket för vår del skulle innebära att vi hamnar alldeles för nära bostadshus.

*Kommentar: Inga planer finns idag på exploatering av kommunens mark norr om Stallplatsvägen.*

Om Karlstads kommun fattar beslutet att bygga behöver ett tydligt ansvar för entreprenören synliggöras genom avtal. Vi har en känslig verksamhet med hästar och ungdomar under utbildning och en del oerfarna kuskar. Olycksrisken bedöms som stor vid denna byggnation och vi behöver få full information om sprängning, pålning, användande av Stallplatsvägen och eventuella andra mycket ljudstarka aktiviteter på bygget.



*Kommentar: Se kommentar till yttrande av Veterinärfastigheter ovan. Exploatören informeras om vikten av att informera grannar om när störande arbeten ska utföras. Detta införs i planens genomförandebeskrivning.*

### Angränsande fastighet norr om planområdet

Att bebygga gröna oaser stämmer inte med kommunens uttalade mål. Att området inte används av allmänheten, kringboende och de människor som arbetar i närområdet är helt fel.

I kommunens översiktsplan sägs att man vill förtäta kommunen utan att försämra tillgången till grönområden. Den nu föreslagna detaljplaneändringen säger sig inte strida mot detta. Det anser inte vi. Ett unikt älvnära grönområde som flitigt används för rekreation kommer för all framtid att försvinna. Allmänhetens tillgång till området väger avsevärt tyngre än de föreslagna bostäderna.

Med den planerade gång och cykelbron över älven kommer området att vara värdefullt som orörd älvnära park och oas för ännu fler Karlstadbor.

*Kommentar: Avvägning måste göras mellan behovet att bygga fler bostäder i Karlstad och områdets värde för rekreation. I det här fallet har vikten av att åstadkomma fler bostäder bedömts större än nuvarande användning (se kommentar till bl a länsstyrelsens yttrande ovan). Den viktigaste funktionen idag – att promenera och vistas vid älvstranden – kommer fortsatt att finnas kvar.*

De pågående byggnationerna av bostäder på gamla handelsträdgården samt på södra Järpetan bidrar till att området redan förtätas och ytterligare förtätning kan förväntas då hästhagarna vid stallplatsvägen också kommer att försvinna.

*Kommentar: Inga planer finns att bebygga hästhagarna vid Stallplatsvägen.*

Områdets unika karaktär och värde kommer att försvinna.

Vi motsätter oss att strandskyddet upphävs och anser att bedömningen i detaljplaneförslaget är felaktig.

*Kommentar: Se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.*

Oriktiga uppgifter om den Norra parkeringen. Den Norra parkeringen är ALLTID fullsatt vid samtliga arrangemang i Löfbergs Arena.

*Kommentar: Knappt 100 platser försvinner från parkeringen norr om arenan. Tillräckligt antal platser för att ersätta dessa finns söder om travbanan.*

Om publiken i större utsträckning hänvisas till den Södra parkeringen blir det ytterligare en trafikfarlig övergång till och från arenan över vägen. Infarterna till de föreslagna husen utgör också en trafikfara då de kommer att korsas cykel och gångbana.

*Kommentar: Någon ytterligare övergång över Norra Infarten planeras inte.*

*Planförslaget har justerats så att cykelvägen dras mellan bebyggelsen och älven. Därmed elimineras konflikten mellan cykeltrafiken och utfarten (det blir endast en in/utfart) från den nya bebyggelsen.*

Husens höjd förstör områdets rekreativvärde och karaktär och passar inte in i en annars låg bebyggelse.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna byggnadsutformningen är möjlig på platsen. Den gränsar inte direkt till annan, småskalig, bebyggelse – avståndet från närmaste ny byggnad till befintlig villa är mer än 100 meter och avskild med flera stora träd. Bebyggelsen tvärs över gatan är relativt storskalig – om än inte hög – och tål högre byggnader i närheten.*

Hur har man tänkt med den planerade bryggan där båtar skall kunna lägga till? Det är cirka en halv meter djupt vatten i området där. Har man tänkt att det ska muddras i området och hur påverkar det djurlivet i vattnet och i strandkanten?

*Kommentar: Bryggan är främst avsett för angöring med mindre båtar (kanoter, mindre motorbåtar) och för solbad och vistelse. Den ska inte förses med fasta båtplatser.*

Att upphäva strandskyddet och upplåta planlagd parkmark till en enskild exploatör kan inte väga tyngre än allmänhetens tillgång till unik strandnära och väsentligen orörd, lätt tillgänglig grönyta. Denna typ av grönområden är ofta den enda möjliga vardagskontakten med natur och grönska för barn, äldre och personer med funktionsnedsättning.

*Kommentar: Se kommentar till länsstyrelsen yttrande ovan.*

Avslutningsvis vill vi att förslaget till ny detaljplan skrotas.

### **Yttranden från verksamhetsutövare i närliggande fastigheter**

#### **Evidensia Djursjukhuset Karlstad**

Protesterar kraftigt mot att planerna fullföljs.

Vid och i vårt hus vistas förutom sjuka djur även oroliga och ledsna djurägare. Detta grönområde ni tänkt bebygga är för oss, personal, djurägare och djur, ett otroligt viktigt rekreationsområde. Här rastas många hundar, friska och sjuka, varje dag. Personalen använder området under lunchen och före och efter ett arbetspass som promenadområde, lunchpicknick bad m.m. Djurägare tar en sista promenad med sitt sjuka djur. Här har vi även möjlighet att rasta våra ineliggande patienter i en lugn och relativt ostörd miljö. Vi hanterar även avlidna djur.

Inte trevligt för våra djurägare att ha dessa höga byggnader med insyn precis på andra sidan vägen.

*Kommentar: Att området idag innebär en kvalitet för både personal och besökande djurägare står klart. Möjligheten att promenera och sitta vid älvstranden kommer även fortsättningsvis att finnas. Med den justering som gjorts i planförslaget kommer även den visuella kontakten med älven från djursjukhusets parkering och entré att finnas kvar.*

Djursjukhusets verksamhet finns överhuvudtaget inte omnämnt i några handlingar trots att vi är närmaste granne. Det finns bara redovisat hur andra verksamheter (travbanan) skulle påverka bostäderna. En konsekvensbeskrivning av hur andra verksamheter skulle påverkas av projektets genomförande saknas.

*Kommentar: Djursjukhusets verksamhet antas bedrivas inom den egna fastigheten och i stort sett helt inomhus (förutom rastning av hundar). Den kommer inte att innebära någon påverkan på bostäderna som planeras, och bostadsbebyggelsen bedöms inte heller påverka verksamheten inom djursjukhuset (förutom under byggtiden, vilket kommenteras nedan).*

Om det mot förmodan skulle tas ett beslut om byggnation på området vill jag också tala om att detta skulle vara oerhört oroande för vår verksamhet under byggnationen. Vi hanterar hela tiden djur som är sjuka och rädda. Byggväsen och skakningar ex. under pålning kommer att påverka vår verksamhet oerhört mycket. Vi ifrågasätter starkt om vi verkligen kommer att kunna bedriva vår verksamhet under projektets genomförande. Vår utrustning för analyser och röntgen är väldigt känslig för störningar. Dessutom har vi gastuber i lokalerna och det finns gasledningar i väggarna. De sjuka djuren kommer självklart också att påverkas väldigt negativt.

Vi är även beroende av att el, vatten och datanät fungerar dygnet runt.

*Kommentar: Se kommentar till yttrande av Veterinärsfastigheter ovan.*

## Karlstads hunddagis AB

Uppförandet av det nya bostadsområdet påverkar vår verksamhet negativt på flera sätt.

Den här mängden hundar (ca 60 st) både syns och hörs.

Vårt närmaste och lättillgängligaste rastningsområde inskränks. De boende kommer inte att uppskatta mängden hundar som kommer att passera mellan deras hus och älven.

*Kommentar: Möjligheten att promenera med och rasta hundar utmed älven kommer fortsatt att finnas. Utmärkta promenadmöjligheter finns också i närområdet i övrigt – främst Tyrterrängen.*

Trafiksituationen på Norra Infarten är redan i nuläget väldigt besvärlig. Både våra kunder och personalen har ofta stora svårigheter att ta sig till och från dagis.

*Kommentar: Exploateringen genererar endast ett marginellt tillskott till trafiken på Norra Infarten och bedöms inte påverka trafiksituationen i nämnvärd omfattning.*

## Yttranden från övriga

Privatperson 1 (boende i Råtorp, tidigare verksam inom Värmlands hästsjukhus)

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.

*Det stämmer delvis. Gällande plan för området där hästsjukhuset ligger, omfattande fastigheterna Vigen 1, 2 och 8 samt stallplatsen inom travbanan, är avsedd 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.*

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.

*Kommentar: Se kommentar till synpunkter från Värmlands hästsjukhus ovan.*

Området är ett populärt rekreationsområde med djurliv. Ålyngel (rödlistad, starkt hotad) har observerats i strandkanten. Detta har rapporterats till kommunen. Någon artinventering har trots detta inte gjorts. (Personen som yttrat sig har kontaktat en biolog för att låta göra en sådan).

*Kommentar: 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).*

Privatperson 2 (boende inom Jägartorget)

Starkt kritisk till projektet. Det enda gröna parkliknande området med fin tillgång till älven som finns norr om Sandgrund planeras att bebyggas. En grön oas för när-

boende. Marken är blöt. Strandskydd får bara upphävas för mycket speciella orsaker (detta är inte en sådan).

*Kommentar: Tillgången till älven kommer att finnas kvar med gångväg, sittplatser och möjlighet att bada. Området kommer också att förses med lekplats som förstärker värdet för besökande.*

*Beträffande strandskydd se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.*

Trafikfarlig lösning med utfarter över cykelbana.

*Kommentar: Det blir endast en utfart. Cykelvägen flyttas till området mellan älven och bebyggelsen, varför konflikten utfart-cykelbana elimineras.*

Svårt för boende i området att ta sig till och från vid stora arrangemang.

Med fler parkerade på södra parkeringen blir det fler människor som ska korsa Norra Infarten till fots.

*Kommentar: Det finns två övergångsställen över Norra Infarten i anslutning till arenan, båda med mittrefug och det ena också upphöjt. Ytterligare ett antal människor som ska korsa vägen torde inte innebära någon ökad säkerhetsrisk.*

Femvåningshus passar inte in i området – förfulning och kulturbrott.

*Kommentar: Byggnadskulturen i området är väldigt varierad med både arenan, verksamhetsbyggnader och bostäder i olika höjd och utformning. Att tillföra ytterligare en typ av byggnad kan knappast karaktäriseras som kulturbrott.*

#### Privatperson 3 (boende inom Jägartorpet)

Dungen är det enda stället norr om Sandgrundsudden där det går att njuta av den vackra Klarälven. Populärt ställe att bada och sola.

Inte nödvändigt att ta alla grönområden runt staden till bostäder – hänvisning till översiktsplanen.

*Kommentar: Se kommentar till ovanstående yttrande.*

#### Privatperson 4 (boende inom Jägartorpet)

Hänsyn bör tas till säkerheten på gc-vägen från Jägartorpet mm mot Färjestadsskolan. Föreslår ändrad placering av övergångsställen och anläggande av ny gc-väg på Norra Infartens östra sida förbi travbanan.

*Kommentar: Förslaget är bra, men det finns inte utrymme för att anlägga en gc-bana på östra sidan av Norra Infarten.*

De föreslagna husen blir för höga. Bör sänkas med (minst) en våning.

*Kommentar: Se kommentarer till ägare till angränsande fastighet norr om planområdet samt Privatperson 2 ovan.*

#### Privatperson 5 (boende på Bäckeboatan, 2 skrivelser)

Fastställd stadsbyggnadsprincip för Karlstad att förtätning ska ske utan att försämra tillgången till grönområden. Detta är en av de få platser längs älven där man kan nå älven direkt – enda parkmarken i älvnivå.

Strandskyddet ska säkerställa alla medborgares tillgång till vatten.

Varför ska det byggas femvåningshus här när det inte finns någon annanstans på Färjestad?

*Kommentar: Se kommentarer till ovanstående yttrande från Privatperson 2.*

Rusta parken i stället!

#### Privatperson 6 (boende på Humlegatan)

Varför ska man bygga bostäder intill travbana, djursjukhus och hunddagis och ta bort en stor del av norra parkeringen? Var ska folk parkera när det är evenemang?

*Kommentar: Undersökning av beläggningen på de båda parkeringarna som arrenderas av FBK visar att det mycket sällan är full beläggning på dem.*

#### Privatperson 7 (boende på Humlegatan)

Spara parken och sköt den i stället. Enda parken där man inte har husägare i nacken.

*Kommentar: Värdet i att kunna åstadkomma fler bostäder har bedömts högre än värdet att spara området som det är. Se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.*

Namnlista med 225 underskrifter (boende i närområdet, näringsidkare och kunder till näringsidkare i närområdet)

*Kommentar:*

*Det går inte att identifiera de personer som skrivit under namnlistan då inga uppgifter om adress eller annan identifieringsinformation finns på listan. Därför kan inte bedömas om någon skulle kunna anses vara berörd på sådant sätt att hen skulle vara sakägare i ärendet.*

Motsätter sig starkt projektet. Det enda parkområde med fin tillgång till älven som finns norr om Sandgrundsudden, används frekvent av både människor och djur för bad och rekreation.

Enligt gällande översiktsplan ska inte tillgången till grönområden i Karlstad försämrans.

*Kommentar: Se kommentar till yttrande från Privatperson 2 ovan.*

#### Anonymt yttrande (Naturvänner)

Högst olämplig att bygga på den enda lilla grönyta som finns kvar längs älven mellan centrum och Skårebron. Bygget förstör grönytan för alltid. Bättre att skapa en mer välordnad park för rekreation.

## Medverkande tjänsteperson

Samrådsredogörelsen är sammanställd på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2017-10-18 av stadsbyggnadsarkitekt Kerstin Berg.