

# GRANSKNINGUTLÅTANDE

---

## Inledning

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

## Planprocessen

Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum mellan den 14 december 2017 till och med den 19 januari 2018. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Ett samrådsmöte hölls den 11 januari 2018, ingen närvarande utöver planförfattare, stadsbyggnadsförvaltningen samt exploatör. Planen har dessutom funnits tillgänglig för allmänheten hos stadsbyggnadsförvaltningen, på bibliotekshuset och på kommunens hemsida.

Granskning enligt PBL 5:18 ägde rum mellan den 27 mars till den 24 april 2018. 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.

## Sammanfattning

De synpunkter som har inkommit under planens granskningsskede berör främst bestämmelser om buller, marföroreningar, parken samt sol- och skuggstudien.

Förslaget har sammanfattningsvis ändrats/kompletterats enligt följande:

Planbestämmelsen **m<sub>1</sub>** har tagits bort. Plankartan har justerats genom kompletterande planbestämmelser (**p<sub>1</sub>** och **f<sub>3</sub>** samt begränsning av lamellhusets byggrätt) som istället för att ange riktvärden angivna i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställer att bullerutredningens slutsatser omsätts i planbestämmelser som är långsiktigt varaktiga.

Planbestämmelse om att markföroreningar ska vara avhjälpna innan startbesked för nybyggnation meddelas, införs i planhandlingarna (**a<sub>1</sub>**).

Byggrätten för miljöstation har tagits bort och delvis ersatts av möjligheten att anlägga ”grön parkering” (**f<sub>4</sub>**). På grund av detta utökas byggrätten för komplementbyggnad på ”punkthustomten” från 100 till 110 m<sup>2</sup> byggnadsarea (**e<sub>3110</sub>**).

Ett förtydligande på plankartan om att balkonger får anordnas utöver högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnaderna för bostadsändamål (**e<sub>1300</sub>** respektive **e<sub>2380</sub>**). Möjlighet ger också för balkonger att skjuta ut över prickmarken mot Färjestadsvägen (:::.....).

Planbeskrivningen har justerats/kompletterats i avsnitten *Bebyggelseområden, Gator och trafik, Störningar och risker* samt *Konsekvenser av planens genomförande*. I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts.

## Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna nedan och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen kan antas enligt PBL 5 kap 27§.

## Inkomna yttranden

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

- Handikappföreningarna Karlstad (utan erinran)
- Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott (utan erinran)
- Karlstads el- och stadsnät (utan erinran)
- Lantmäterimyndigheten (utan erinran)
- Länsstyrelsen i Värmlands län
- Miljöförvaltningen
- Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Trafikverket (utan erinran)
- Vattenfall (utan erinran)
- Värmlands Museum (utan erinran)
- Fastighetsägare angränsande till planområdet
- Boende utmed Färjestadsvägen

### Kommunala remissinstanser

Kultur- och fritidsnämnden

#### Kultur- och fritidsnämndens beslut

Kultur- och fritidsnämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen för Koltrasten 23 m fl, inom Färjestad – granskning.

*Kommentar: Noteras.*

Karlstads el- och stadsnät

Karlstads El- och Stadsnät AB har inget ytterligare att erinra, utöver redan tidigare lämnade kommentarer.

*Kommentar: Noteras.*

Miljöförvaltningen

#### Markföreningar

I yttrandet skrev miljönämnden att det finns uppgifter om att det under 80-talet funnits en cistern på fastigheten Koltrasten. Detta behöver utredas vidare med markundersökningar innan grävningsarbete/markarbete påbörjas. Stadsbyggnadsförvaltningen svarade i samrådsredogörelsen att markundersökning ska utföras innan byggstart.

Miljönämnden vill trycka på att planområdet bör undersökas i tidigt skede, för att få en bättre bild över markens lämplighet. Mark för bostadsändamål ska uppfylla riktlinjer för känslig markanvändning och detta ska prövas innan planen antas.

Beroende på resultat kan kompletterande prover under den befintliga plattan tas först i samband med markarbetet, efter att befintligt hus rivits.

Miljönämnden har inget ytterligare att erinra.

*Kommentar: En planbestämmelse om att föroreningar ska vara undersökta och avhjälpna innan bygglov införs i planhandlingarna. ”Startbesked för nybyggnation får inte ges förrän markföroreningar avhjälpits i enlighet med tillsynsmyndighetens anvisningar (PBL 4 kap 14 §)”*

## Teknik – och fastighetsförvaltningen

Teknik – och fastighetsförvaltningen har nedanstående kommentarer och synpunkter angående förslaget:

### Gator och trafik

Den föreslagna byggrätten ligger inom Stadsbyggnadsförvaltningens riktlinjer kring sikt i korsningar. Siktskrymmande föremål ska inte vara högre än 80 cm över gatan i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera håll. Det vore även bra med prickmark närmast gatan för att undvika att det anläggs en ny byggnad för nära gatans kant.

*Kommentar: Aktuell tomt, för punkthus, är begränsad i sin omfattning av befintlig bebyggelse, gata och parkmarken norr därom. I syfte att skapa tillräckliga utrymmen för friytor och parkering bedöms föreslagen utbredning av byggrätten kunna motiveras. Byggrätten för siktlinjen mot Färjestadsvägen har tidigare justerats i syfte att skapa god sikt mot trafiken längs med Färjestadsvägen, vilket bedöms som tillräckligt.*

Fastigheten på östra sidan Dammgatan får en utökad kvartersmark. Konsekvensen blir att den befintliga trottoaren på Dammgatans östra sida måste byggas om. Befintlig trottoar är 2,0 meter bred och den bör även vara det i framtiden. Byggs trottoaren längs föreslagen kvartersmark så innebär det att gatan kommer att smala på en kort sträcka. Gatan kommer endast bli ca 4,5 meter medans befintlig vägbredd varierar mellan 6,5–5,5 meter. Det blir en olämplig utformning på gatan.

*Kommentar: Byggrätten öster om Dammgatan justeras så att befintlig trottoar kan bli kvar i nuvarande läge.*

### Översvämning

I beskrivningen så bör det stå med att byggnaden ska klara ett 200 års flöde från Klarälven = 48,23 (RH2000). Detta är viktigt då marken här är lägre belägen och skulle kunna drabbas av översvämning.

*Kommentar: Enligt tillgängligt planeringsunderlag (Karlstads kommun och MSB) så berörs inte området för förslag till detaljplan av översvämning vid ett beräknat 200-årsflöde annat än för en mindre del av Koltrasten 23. Grundläggningen och plushöjden för färdigt golv (FG +48,97 RH2000) klarar 200-årsflödet i Klarälven med god marginal. Dock beräknas hela planområdet att översvämmas vid ett ”beräknat högsta flöde”. Planhandlingen kompletteras med uppgifter kring 200-årsflöde.*

### Naturvärden

Den föreslagna byggrätten för komplementbyggnad som idag ligger på allmänplatsmark kommer medföra att gångstråket i parken måste ledas om. Detta behöver förtydligas i planbeskrivningen.

*Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas avseende planens konsekvenser för parken och dess rekreativvärden.*

Placeringen av byggrätten för komplementbyggnaden försvårar möjligheten att skapa en bra entré till parken. Som planförslaget visar ligger den södra entrén av parken alldeles bredvid en planerad miljöstation.

Det blir en olämplig utformning av entrén med tanke på hur den upplevs vara privat samt attraktivitet med risk för illa lukt från miljöstationen.

Placeringen av byggrätten medför att den värdefulla björken kommer behöva tas ned och att 4 till träd står i riskzonen för att behöva tas ned för att möjliggöra byggnationen av miljöstationen. Ett sådant stort ingrepp kommer medföra en negativ förändring av parkens rumsliga inramning och den mentala gränsen för vad som är park och vad som är kvarteretsmark.

*Kommentar: Detaljplanen justeras inför antagande genom att byggrätten för miljöstationen tas bort, och delvis ersätts med möjligheten att anlägga markparkering. Denna ska utföras så att den visuellt läses in i parkmiljön genom till exempel armerat gräs. Miljöstationens funktion ska istället integreras i kvarvarande byggrätt.*

Kommentarer av redaktionell art har skickats direkt till planhandläggaren.

## Statliga remissinstanser

### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingen. Lantmäterimyndighetens synpunkter från samrådet är tillgodosedda.

*Kommentar: Noteras.*

### Länsstyrelsen i Värmlands län

#### Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter gällande planbestämmelser, skyddsvärda träd och buller. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående skyddsvärda träd och buller.

#### Skyddsvärda träd

Kommunen meddelar att det värdefulla trädet måste tas bort men redovisar inte hur naturvärdet hos trädet avses tas tillvara. Länsstyrelsen anser att naturvärdet hos värdefulla träd som måste tas bort bör tas tillvara genom att det t. ex läggs på fauna- och floran.

*Kommentar: Exploatören placerar i samråd med teknik- och fastighetsförvaltningens natur- och parkenhet träd med högt naturvärde som kan behöva tas bort, på en lämplig plats i planområdets närhet.*

#### Hälsa och säkerhet, buller

Kommunen har infört en ny planbestämmelse m<sub>1</sub> som reglerar att en gemensam uteplats ska anordnas där högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå får förekomma. Texten är en upprepning av bullerförordningen med dBA-angivelser och gäller för både den västra och östra byggrätten. Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte har behandlat frågan på ett tillfredställande sätt och att dBA-angivelserna bör tas bort så att detaljplanen bland annat bättre följer eventuella framtida ändringar gällande de i förordningen fastlagda bullernivåerna.

Bullerutredningen visar att riktvärdet för uteplatser, både för ekvivalent och maximal ljudnivå, överskrids på stora delar av byggnadernas fasader. Utredningen rekommenderar därför en gemensam uteplats. Förutsättning för att klara bullernivåerna är att en avskärmning ordnas för uteplats på den västra byggrätten där punkt- och linjeplaner ordnas. Vidare är uteplatsen för den östra byggrätten beroende av lamellhusets placering, det vill säga att uteplatsen anordnas bakom huset på den norra delen av fastigheten.

Länsstyrelsen menar här att kommunen behöver precisera planbestämmelserna om avskärmning för den västra byggrätten. Vidare behöver placeringen av lamellhuset på den östra byggrätten regleras till exempel genom att norra sidan av tomten markeras som mark som inte får bebyggas och därigenom säkra möjlighet till att anordna en uteplats på tyst sida.

Länsstyrelsen vill lyfta att Karlstads kommun i detaljplanen för Östra Jakobsberg har infört planbestämmelser som kan tjäna som bra exempel i det fortsatta arbetet med planförslaget.

Styrning av planens utformning gentemot slutsatserna i bullerutredningen är en förutsättning för att klara de värden som anges i förordningen. Inför antagandet behöver detaljplanen därför revideras i detta avseende.

*Kommentar: Planhandlingen justeras inför antagandet genom att en begränsning i byggrätten införs för lamellhuset, så att plats för gemensam, bullerskyddad uteplats finns. En planbestämmelse för punkthuset införs också, som föreskriver att en skärmning mot Färjestadsvägen ska finnas, samt att en placeringsbestämmelse införs för lamellhuset som föreskriver att huvudbyggnad för bostadsändamål ska placeras sammanhängande, längs med Färjestadsvägen i syfte att skapa en ljuddämpad sida.*

### **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 under förutsättning att planen revideras angående buller enligt ovanstående.

*Kommentar: Noteras.*

### **Trafikverket**

#### **Ärendet**

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att pröva möjligheten för ny bostadsbebyggelse i området. Trafikverket har i tidigare samrådsskede yttrat sig i frågan 2018-01-03 och hade då inget att erinra.

#### **Sammantagen bedömning**

Trafikverket har inga synpunkter på granskningshandlingen.

*Kommentar: Noteras.*

### **Yttranden från övriga**

#### **Handikappföreningarna**

Som remissorgan har Handikappföreningarna i Karlstad genom Tillgänglighetsgruppen fått granska detaljplanen för Koltrasten 23 m. fl. I ovanstående ärende har Tillgänglighetsgruppen inte något att erinra.

*Kommentar: Noteras.*

#### **Vattenfall Eldistribution**

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har inga anläggningar inom aktuellt område. Vattenfall har inget att erinra.

*Kommentar: Noteras.*

## Värmlands museum

Värmlands Museum har ur kulturmiljösynpunkt inget att erinra mot föreslagen detaljplan för Koltrasten 23 m fl.

*Kommentar: Noteras.*

## Yttranden från sakägare

### Boende utmed Färjestadsvägen

I dagsläget är det ofta problem med att hitta parkeringar i det aktuella området, i synnerhet vid aktiviteter i Löfbergs Arena eller Travbanan, men även under vanliga kvällar. Parkeringen som det planeras att byggas på behövs för boende i de befintliga husen i området.

Bygg gärna ett hyreshus där den gamla affärslängan finns men inte på parkeringen. Huset som ska ersätta affärslängan bör inte vara högre än 3+1 våningar med hänsyn till området i stort, det blir beläget i gränsen mellan de befintliga småhusen och de större 3-våningshusen. Ett 5+1 våningshus blir allt för dominerande.

*Kommentar: Punkthuset (5+1 våning) föreslås att byggas i den västra delen av planområdet då det där finns ett stöd för byggnadshöjden i befintlig lamellhusbebyggelse inom kv. Ringtrasten med en successiv trappning nedåt i höjd mot söder och småhusbebyggelsen. Påverkan på stadsbild och skuggning har utretts inom ramen för detaljplanen och bedöms inte innebära betydande olägenheter för närliggande fastigheter eller boende.*

### Fastighetsägare angränsande till planområdet

Så som ägare till fastigheten [REDACTED] vill vi starkt ifrågasätta förslaget om en byggnation 4-6 våningar. Tyvärr har olika orsaker gjort att vi inte har kunnat ta ställning tidigare... Det vi ser som ett aktuellt problem när det gäller byggnationen är höjden på husen som kommer byggas. Då planförslaget säger 3+1 samt 5+1 kommer det innebära betydligt högre fastighet än [REDACTED] som är 2+1. [REDACTED] är närmsta fastighet med 6 stycken lägenheter. Höjden på främst punkthuset 5+1 kommer att göra att allt solljus försvinner från den delen av vår tomt som vetter mot Koltrasten 23. Detta innebär att balkongerna kommer hamna i skugga större delen av dagen och inte heller lägenheterna kommer få samma ljussättning från solen som de får idag. Utsikten mot sydväst blir också mycket begränsad, även för lägenheterna högst upp på våning 3 .

*Kommentar: Den sol- och skuggstudie som utförts inom ramen för detaljplanen visar att påverkan på närliggande fastigheter i huvudsak sker eftermiddag/kväll under sommarhalvåret. Stadsbild och skuggning bedöms inte påverka kringliggande bebyggelse på ett sätt som innebär betydande olägenheter. Den påverkan som sker inträffar sent på eftermiddagen/övergång till kväll och varar under en begränsad tid, mellan 30 minuter uppemot 1 timma.*

*Norr om Koltrasten 23 finns idag en trädridå mot angränsande fastighet, bedömningen görs att dessa träd i viss mån redan idag påverkar sol- och skuggsituationen för kringliggande fastigheter.*

## Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2018-05-30 av stadsbyggnadsarkitekt Jonas Zetterberg i samverkan med planeringsarkitekt Daniel Nordholm.