



KARLSTADS KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

detaljplan för Kronokassören 2, inom Kronoparken, Karlstads kommun

INLEDNING

Denna samrådsredogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt stadsbyggnadsförvaltningens förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna. Avslutningsvis presenteras det samrådsmötet som ägde rum den 15 oktober 2018.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen Kronokassören 2 upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. där samråd, enligt plan- och bygglagens 5 kap 11 §, hölls mellan den 3 oktober till 29 oktober 2018. Förslag till ny detaljplan skickades ut till kommunala och statliga remissinstanser samt berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Boende och hyresgäster i närområdet har också fått tagit del av planförslaget. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnads-huset, i Karlstadsrummet och på kommunens hemsida under samrådstiden.

Den 15 oktober 2018 bjöd stadsbyggnadsförvaltningen in till ett samrådsmöte vid Karlstads universitet med anledning av planförslaget. Syftet med mötet var att ge möjlighet för intresserade att ställa frågor och lämna synpunkter. Det närvarade 17 personer på samrådsmötet varav två boende i KBABs hus på Saxofongatan och resterande var studenter vid Karlstads universitet.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna yttranden redogörs för nedan. Yttrandena har sammanfattats och kommenteras (kommentarer med kursiv stil). Yttranden utan erinran har inkommit från Vattenfall, Kultur- och fritidsnämnden, Kultur- och fritidsförvaltningen, Försvarsmakten, Värmlands museum, Trafikverket och Luftfartsverket.

Ändringar i planförslaget

- Parkeringsnormen var under samrådstiden satt till att gälla zon 3 för vilket stadsdelen Kronoparken tillhör. Undantag har gjorts från normen då studentlägenheter med den givna målpunkten Karlstads universitet anses kunna räknas till zon 1. Detta innebär 3 bilplatser per 1000 kvm BTA vilket motsvarar 24 bilparkeringsplatser för Kronokassören 2.
- Enligt en överenskommelse med delägare till gemensamhetsanläggningen Krontalet GA:1 disponerar Kronokassören 2 över 15 av de totalt 50 platserna som finns inom GA:1. Detta innebär att det behövs 9 bilparkeringar inom fastigheten Kronokassören 2 för att uppnå parkeringsnormen för zon 1. Möjligheter att använda sig av Grön resplan kvarstår.
- Planbeskrivningen förtydligast gällande avvecklingen av panncentralen.
- Det felaktiga datumet för när Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för Kronokassören 2 är korrigerat. Rätt datum är 2018-04-18.

- Plankartan uppdateras med en planbestämmelse som reglerar bullerfrågor på ett annat sätt.
- Våningshöjden regleras genom högsta byggnadshöjd (23 m) och högsta nockhöjd (24 m) samt bestämmelse som medger att utöver antal våningar får utrymme för teknikrum finnas. Det innebär en ändring från 6 (VI) till att reglera byggnadens höjd. Volymen är densamma som i illustrationer till samrådsförslaget.

Förutom ovanstående åtgärder har 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 ovan och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 18§.

INKOMNA YTTRANDEN

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen Värmland

Passage

Kommunen föreslår att en passage ska finnas mellan huskropparna för att säkerställa att de underjordiska ledningarna kan nås. Plankartan säkerställer inte att en passage ska finnas då det inte finns en planbestämmelse på aktuellt område som säger att de första två våningarna inte får bebyggas. Den enda planbestämmelse som finns reglerar hur många våningar det får finnas över passagen.

Kommentar: För passagen gäller egenskapsbestämmelse (v₂) vilket innebär högst 5 våningar över passagen. Beteckningen u ställer krav på 6 meters frihöjd över ledning. Det tillsammans innebär att det lämnas 2 våningar i passagen.

Trafik

Enligt planbeskrivningen och illustrationen kommer trafik att angöras från bland annat Sommargatan. Plankartan säkerställer dock inte denna korsning som behövs mot Sommargatan då området mellan gatan och byggnaden inte är planlagt. Länsstyrelsen ifrågasätter även huruvida denna korsning är lämpligt med avseende på närheten till rondell men också busshållplatsen och mängden trafik. Kommunen bör till granskningsskedet resonera kring infartens lämplighet och säkerställa denna på plankartan.

Kommentar: Infarten från Sommargatan tas bort från illustrationsbilden då den inte är aktuell som infartsväg. Infartsväg sker via Valthornsgatan vidare till gemensambetsanläggningen för att nå fastigheten Kronokassören 2.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt planförslaget är det studentlägenheter under 35kvm som ska byggas. Detta har även bullerutredningen utgått från i sina beräkningar. För lägenheter under 35kvm behöver ekvivalent 65 dBA klaras vid fasad enligt bullerförordningen. Länsstyrelsen anser att kommunens planbestämmelse för buller behöver ändras. Dels är detta en generell bestämmelse och anger riktvärden vilket inte är optimalt då värden i förordningen kan komma att ändras vilket gör att planen är mindre hållbar

över tid. Kommunen behöver med planbestämmelse ange att det endast är lägenheter under 35 kvm som får uppföras i byggnaderna och inte ange detta som en generell bestämmelse utan med en beteckning på kartan. Genom att göra detta gör Länsstyrelsen bedömningen att bullerförordningen uppfylls.

Kommentar: Plankartan uppdateras med en planbestämmelse som reglerar bullerfrågor på ett annat sätt.

Panncentral

Kommunen anger att marken tidigare inte kunnat planläggas för bostäder med avseende på närhet till intilliggande panncentral och skriver att förutsättningarna nu har ändrats. Det anges även att anläggningen inte varit i drift under 2017 och att panncentralen troligtvis kommer att avvecklas några år efter 2020. Kommunen har valt att inte göra en riskanalys då anläggningen endast används som reservanläggning. Det är för Länsstyrelsen otydligt om anläggningen faktiskt är under avveckling då texten i planbeskrivningen gällande detta inte är tydlig. Panncentralen finns i närhet av bostäderna idag och fossila bränslen används vid förbränning. Anläggningen utgör därför en risk och Länsstyrelsen anser att en riskanalys är nödvändig och ska göras innan granskningskedet.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligast gällande avvecklingen av panncentralen.

Karlstads kommun gör bedömningen att en riskanalys inte behövs göras med följande motivering (som lagts till i planbeskrivningen):

I Sprängämnesinspektionens föreskrift (SÄIFS 2000:2) om hantering av brandfarliga vätskor framgår det att rekommenderat avstånd mellan skyddsobjekt (i detta fall bostäder som betecknas A- byggnad) och (brandfarlig vätska klass 3) i cistern är 12 meter med en volym om 100m³. I aktuell detaljplan för Universitetstorget (planakt 1780K-64-P2001/08) står reglerat att cisternens fyllningsvolym begränsas till 100 m³. Fossil eldningsolja räknas som brandfarlig vätska klass 3. Aktuell byggnad har ett avstånd om cirka 30 meter till panncentralen. Eftersom panncentralen inte är igång så går det inga farligt godstransporter till anläggningen med tankbilsleveranser av eldningsolja. Det aktuella lagret för eldningsoljan är idag 85,7 m³.

Enligt kommentar från Karlstads energi så letar de ny plats för reservpannan innan beslut fattas att ta bort den från dagens placering. Förslag för ny placering av reservpannan är strax söder om universitet, i anslutning till parkeringen nedanför ingenjörernas hus på detaljplan för universitetet, projekt 6. Den aktuella detaljplanen tillåter teknisk anläggning på gällande detaljplan från 2004.

Lantmäterimyndigheten Karlstad

Plankartan behöver kompletteras med koordinater vid rutnätskryssen. Det måste finnas minst två stycken. Det räcker inte bara med kryssen.

I genomförandebeskrivningen under fastighetsrättsliga åtgärder, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut bör det stå något om att den nya fastigheten skall anslutas till Krontalet ga:1 för in- och utfart.

Olämpligt att ha en in- och utfart till den nya fastigheten över en gcväg. ”Överfarten” bör ingå i den nya planen och vara kvartersmark. På ”överfarten” sätter man x för att allmänheten skall få tillträde till området.

På plankartan finns ett u-område parallellt med Sommargatan. Skall det bildas ledningsrätt? För vilket ändamål? Om det skall bildas ledningsrätt bör det stå i genomförandebeskrivningen. För vem är passagen V2 till för? Om allmänheten skall ha tillträde till passagen skall plankartan kompletteras med x. nordsydlig riktning går en dagvattenledning över byggrätten. I genomförandebeskrivningen bör det stå något om vad som händer med den.

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

Kommentar: Plankartan uppdateras med minst två stycken koordinater. Vidare uppdateras planbeskrivningen med information att den nya fastigheten ska anslutas till Krontalet ga:1 samt en förklaring till bildandet av ledningsrätt. Karlstads kommun väljer att inte ta med bestämmelsen x i detaljplanen eftersom det i aktuell detaljplan från 2001 redan finns ett x på den plats som Lantmäteriet påpekar. Detta innebär att marken, som används som gång och cykelväg, skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik. Eftersom detta x redan finns behöver den så kallade passagen inte kompletteras med ett x eftersom den ej anses ha stort allmän intresse.

Kommunala remissinstansen

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiv till att det byggs fler studentlägenheter i Karlstad och i närheten av universitetet. Tillgången till studentlägenhet är en viktig del i studenters val av studieort. Kultur- och fritidsnämnden har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen Kronokassören, planering av nya studentlägenheter vid Universitetstorget på Kronoparken i Karlstad.

Miljöförvaltningen

Buller

Lägenheterna som planeras följer gällande krav enligt bullerförordningen. På grund av det trafiknära läget med bland annat bussgata kan de boende med fasad ut mot Sommargatan dock uppleva störande buller på grund av det lågfrekventa buller som bland annat bussar ger upphov till. Prestationsförmågan kan försämrats vid bullerexponering och studiemöjligheter som kräver koncentration försvåras. I SKL:s handbok om att skapa goda ljudmiljöer lyfts problematiken med att trafikbullret i vissa situationer kan orsaka en större andel lågfrekvent buller än i ”normalfallet”. Exempel på det är just busshållplatser, där bussar går på tomgång och där de accelererar från stillastående. Även vid gatukorsningar där körmönstret omfattar stillastående och acceleration kan andel lågfrekvent ljud bli mer dominerande. Vid planering av bostäder på sådana platser som utsätts för stor del lågfrekvent buller, är det viktigt att tidigt säkerställa en god fasaddämpning även i lågfrekvensområdet. Byggdelar så som fönster, fönsterdörrar och yttervägg ska avse ljudklassade produkter med tillräcklig ljudreduktion såväl i det aktuella lågfrekventa ljudområdet som för det sammanvägda ljudet. Byggnadstekniskt ska byggnaden konstrueras så att kraven på godkända inomhusnivåer klaras enligt Boverkets byggregler. Ett sätt är att välja en högre ljudklass, till exempel ljudklass B i stället för C som är standard. Friskluftsventiler bör undvikas i fasader med krav på hög ljudreduktion. Låga inomhusnivåer av buller från trafik och installationer bör alltid eftersträvas.

Cykelparkeringar

Studenter använder ofta cykel som sitt huvudsakliga transportmedel och därför bör cykelparkeringarna planeras med extra omtanke. De bör ha gott om utrymme så att det inte blir trångt att låsa och packa sin cykel. Majoriteten av platserna bör ligga i nära anslutning till entréer, vara väderskyddade och det bör finnas utrymme även för cykelkärror och andra cykeltillbehör. Det vore också positivt att avsätta en plats där det kan göras enklare cykelfix, som däckbyte, smörjning av kedja osv.

Kommentar: I såväl Karlstad kommuns p-norm samt i aktuell planbeskrivning för detaljplanen för Kronokassören 2 framgår det att minst hälften av alla cykelparkeringar ska vara i markplan i nära anslutning till entrén och minst hälften ska vara väderskyddade.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen bör göras lättillgängliga och tillräckligt rymliga för att möta kommande behov av ökad avfallssortering. Underjordiska lösningar, likt de som är gjorda vid Forest Hill är ett bra exempel.

Kommentar: Underjordisk avfallssortering kommer att tillämpas likt den lösningen som finns på Forest Hill. Ett tillägg kommer att göras i planbeskrivningen så att detta framgår.

Återbruk och cirkulär ekonomi

En studentlägenhet är ofta det första egna boendet och då kan man anta att möbler och inredning ofta behöver köpas in till denna lägenhet. För att främja och underlätta för återbruk och cirkulär ekonomi vore det lämpligt att ge utrymme för en lokal där möbler och inventarier kan återbrukas och/eller renoveras. Denna lokal kan också bli en social samlingsplats för de boende.

Kommentar: Hur lokalerna disponeras är upp till fastighetsägaren/exploatören och är ingenting som regleras i detaljplanen.

Trafik- och fastighetsnämnden

Trafik

Utfart från Kronokassören 2 skall som i enighet med planförslaget ske västerut mot Valthornsgatan tillfart från södra Universitetsrondellen över Kronokassören 3 kan också ske. Det vore lämpligt om parkeringarna består av förhyrda parkeringar för att undvika söktrafik inom Kronokassören 2. Parkeringen ska utformas så att fordon inte riskerar att backa ut på GC-vägen när det vänder. Där trafik västerut från Kronokassören 2 passerar den befintliga GC-vägen som knyter ihop universitetsområdet och Kronoparkens centrum ska utfarten utformas för att få en lugn trafikrytm och prioritera fotgängare och cyklister. Den norra byggnaden vid den nya byggnationen kan innebära att siktsskymmande hörn mellan fotgängare, cyklister och fordon. Detta bör beaktas vid detaljutformning.

Kommentar: I detaljplanearbetet går det inte att reglera förhyrda platser. Där emot görs ett tillägg i planbeskrivningen om gemensambetanläggningen. Enligt en överenskommelse mellan delägare till fastigheten Krontalet S:1 disponerar Kronokassören 2 över 15 av de totalt 50 bilparkeringsplatserna.

Övriga synpunkter

Privatperson 1

Solstudien är helt obegriplig. Det jag får upp på mobilen är 20 bilder som visar små svarta pluppar utan någon förklarande text. Tanken med samråd är ju att medborgare ska kunna tycka till, men det finns det ingen förutsättning att kunna göra med en sådant underlag. Föreslår att ni kompletterar solstudien med information om vad det är som visas och gärna tidsangivelser för när olika områden skuggas.

Kommentar: På hemsidan har vi uppdaterat med information att det i vissa webbläsare inte går att läsa solstudien i sin helhet vilket är beklagligt. Det går alltid att begära ut kommunala handlingar vilket är ett alternativ för dem som tyvärr, av skäl kommunen ej kan förklara i detta fall, inte kan läsa filer i sin helhet. Förslagen finns alltid att läsa under samrådstiden i Samhällsbyggnadsbuset samt i Karlstadsrummet som är beläget i bibliotekshuset.

Privatperson 2

Denna inkomna synpunkt är sammanfattad där de frågeställningar som berör den aktuella detaljplanen besvaras. Synpunkterna i sin helhet finns som bilaga till denna samrådsredogörelse.

Privatperson 2 föreslår underjordiskt garage med möjlighet till en timmes gratis parkering per dag. Som förslag är också att bygga 20-30 våningar istället för de föreslagna 12.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick inte uppdraget av stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för aktuell plan den 2018-03-29, det är felaktigt datum.

Jag tror att det också skulle gynna projektet enormt om eleverna vid Karlstads universitet som är projektets målgrupp kan bidra med förslag till yttre -och interiördesign.

Kommentar: Ett underjordiskt garage medgör inte detaljplanen för och är inte aktuellt för exploatören i nuläget. Att bygga den föreslagna volymen om 20-30 våningar är inte aktuellt för platsen eftersom det dels skulle ses som ett nytt

landsmärke för Karlstad vilket inte är syftet med planen.

Det felaktiga datumet är nu korrigerat, Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-04-18 att upprätta detaljplan för studentbostäder inom fastigheten Kronokassören, Kronoparken.

Att låta studenter tycka till om deras boende miljö är en viktig aspekt men detta är inget som vi reglerar i detaljplanearbetet. Dock kan poängteras att det kom 15 studenter på samrådet och att samrådet hölls i Karlstads universitets lokaler. Det är vidare upp till exploatören om de vill göra någon konkret vad gällande studentinflytande för fasadutformning och interjördesign.

Privatperson 3

Då jag bor i området precis intill det tilltänkta nybygget så tycker jag att det är fruktansvärt om det ska bli ett till hus här.

Det spelar ingen roll om det är tre våningar eller åtta våningar, vi som bor i området blir totalt instängda av betong. Som det är nu så har vi två nybyggda hus med studentlägenheter. De boende i dessa lägenheter för väldigt mycket oväsen, speciellt under kväll och helg. Ytterligare studentlägenheter i närheten skulle betyda ännu mera oväsen. Och som jag tidigare nämnt så skulle vi i området närmast bli mer eller mindre instängda. Grönområden försvinner och ersätts med stora fula hus. Den öppna ytan försvinner och allting blir instängt. Jag betalar nästan 6000 i månaden i hyra och allt jag ser när jag tittar ut är höghus. Ska det bli ännu mer nu?

Och det faktum att vi får lämna synpunkter medan dom redan gör mätningar och gräver vid området som det ”planeras” att bygga på tycker jag är störtlöjligt. Det finns ingen omtanke på de som redan bor i området och har genomlidit nästan ett år av byggnation redan. Låt oss ha kvar grönområden. Stäng inte in oss med byggnader.

Kommentar: Att det byggs studentlägenheter i anslutning till Karlstads universitet är en naturlig utveckling då studenter vill bo nära universitet och att just studentbostäder uppförs med den nära anslutningen till den givna målpunkten är något som Karlstads kommun ser positivt på.

Akademiska hus

Generellt sett ser Akademiska Hus positivt på att Karlstad kommun förtätar med studentbostäder i anslutning till universitetsområdet. Som fastighetsägare till angränsande byggnad, Studenternas Hus, ställer vi oss dock frågande till det avstånd som uppstår mellan Studenternas Hus och nya studentbostäder. Utifrån det underlag som finns i handlingarna verkar det som att avståndet är ca 8 meter mellan byggnaderna. Ett avstånd som Akademiska Hus bedömer som för litet med anledning av den höga byggnadsvolym om tolv våningar som planeras. Hur avståndet mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse påverkar befintliga lokaler går inte snabbt att utläsa av materialet och de tidpunkter som valts för solstudier är inte relevanta för den verksamhet som bedrivs i Studenternas Hus. Utöver detta är gång- och cykelvägen mellan byggnaderna ett viktigt stråk till Kronoparkens centrum och det är viktigt att det får en inbjudande och trygg entré. Akademiska Hus ser fram emot en fortsatt dialog kring de funderingar som detaljplaneförslaget väckt.

Kommentar: Avståndet mellan Studenternas Hus och de föreslagna studentbostäderna kommer leda till att karaktären av ett universitetstorg stärkas. Aktuell detaljplan kommer leda till att personer kommer att vistas/ bo i området vilket vi hoppas kommer gynna verksamheterna i Studenternas hus.

Att gång- och cykelvägen mellan byggnaderna är ett viktigt stråk till Kronoparkens centrum och en länk till universitetet håller Karlstads kommun med om och detta stråk kommer att bevaras.

nm

Handikappsföreningarna

Som remissorgan har Handikappsföreningarna Karlstad genom Tillgänglighetsgruppen fått ta del av detaljplanen för Kronokassören.

I ovanstående ärende vill Tillgänglighetsgruppen påpeka följande:

- P-platser för besökande med särskilt tillstånd bör finnas till varje kvarter.
- Boendeparkeringarna ska ha lämpligt placerade anpassade platser för handikappade.

Kommentar: Det kommer att finnas bilparkeringsplatser som är anpassade för handikappade.

SAMRÅDSMÖTE

Måndagen den 15 oktober ägde samrådsmöte rum för den aktuella detaljplanen för Kronokassören 2, nya studentbostäder vid universitetstorget, mötet ägde rum i lokaler på Karlstads universitet. Planens handläggare Ina Jacobsen höll i mötet och övriga närvarande tjänsteperson var Jonas Zetterberg. Mötet inleddes med att Ina presenterade bakgrunden till detaljplaneuppdraget följt av en beskrivning av planförslaget och avslutningsvis fanns tid för diskussion och frågor.

Det närvarade 17 personer på samrådsmötet varav två boende på Saxofongatan och resterande var studenter vid Karlstads universitet.

De frågor (och svar) som framkom på samrådsmötet var följande:

- Kommer takterrassen vara allmänt tillgänglig?
Svar: Inget bestämt, planen reglerar inte detta.
- Kommer vollybollplanen ersättas på annan plats?
Svar: Inget planerat.
- Tre våningar i gällande detaljplan hur stor hänsyn tas till den?
Svar: Detaljplanen prövar en ny typ av bebyggelse på platsen. Ny detaljplan ersätter den befintliga på platsen.
- Hur högt ska huset bli?
Svar: 12 och 6 våningar, med en lägre del på baksidan med två våningar.

Samrådsredogörelsen är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstads kommun den 13 februari 2019 av stadsbyggnadsplanerare Ina Jacobsen.

KARLSTADS KOMMUN
Stadsbyggnadsnämnden

2018-10-28

Dnr **SBN-2018-107** Dpl **80**



KARLSTAD.SE

Från: s100177@karlstad.se [mailto:s100177@karlstad.se]

Skickat: den 28 oktober 2018 20:47

Till: Ina Jacobsen [mailto:ina.jacobsen@karlstad.se]

Ämne: Re: Synpunkter / objection to Kronokassören sbn-2018-107

Dear Ina Jacobsen / Stadsbyggnadsförvaltningen Karlstad

Please hereby receive my objection to the detaljplan procedure sbn [2018-107](#), kronokassören.

Please confirm having received this objection before the deadline expired. Thanks

As demonstrated in the ppt / PDF that was presented at the samråd and in the planning document describing the project sbn-2018-107 - **I am against it.**

Especially the new architects design in the PPT is much worse than that in the original project description.

Here are my comments and objections (in rather random order due to time constraints):

1. Thanks for sending me the PDF of the presentation. I see that the new architects proposal in that presentation PDF is different from the one shown in the original plan description (and the sun and shadow simulation).

It is obvious that from the sheer number of proposed rental units, there will not be enough parking lots no matter what the design. The new design (ppt) seems to propose a gap between buildings with few parking spaces in

between (under 10 lots). Instead I propose to allow for a subterranean parking (-1, - 2 floor of about 100 lots or more).

I also propose a system of 1 hour free parking in that sub-level parking area.

2. Outside the building (only) bicycle parking should be planned for. Which I see missing.

3. The description mentions the original detail plans and their limitation to 3 floors above ground. The proposal then reduces the maximum amount of floors of the main building to 2 floors (with the exception of the tower that is planned with 12 floors).

I propose to maintain the original floor number or increase it to 4 or 5 floors above ground.

I proposed to to remove any limit from the planned tower, 20 to 30 floors is better than just 12.

The project proposal should allow for among others in the main building (floors 1 to 5) for: restaurants, food court, any kind of commercial activity and offices, specialty markets, services, small shops, banking, postal, printing etc.

4. Page six of the planning document sbn-2018-107 mentions the legal basis (planbesked) for this project and a specific date so that interested parties can double check and inform themselves about the legal origin of the proposal.

citation page 6, SBN 2018-107:

"Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-03-29 att upprätta detaljplan för studentbostäder inom fastigheten Kronokassören, Kronoparken."

That is a factual error. No meeting of the stadsbyggnadsnämnden on 2018-03-29 ever took place.

Interested parties and citizens were not informed by the description document about the correct date and legal basis of this project. The Stadsbyggnadsförvaltningen has therefore violated the legal requirement after the PBL to do so.

The correct Beslut om planläggning is:

"Beslutsunderlag

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 4 april 2018.

Plan-PM den 15 mars 2018."

Neither date matches the mentioned "2018-03-29" in the plan description document.

Maybe this is just a misunderstanding but if true then the description contains a formal error that prevented the interested citizens from informing themselves. Therefore the procedure is invalid and must be stopped / started newly and correctly.

5. Beslut från stadsbyggnadsnämnden 18 april 2018

"Lecab fastigheter vill bygga studentlägenheter vid Universitetstorget. [..]

Beslut: Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ny detaljplan för kvarteret Kronokassören."

However in your earlier communication to me you told me that no application of Lecab for a detailplan procedure was ever handed in to the Stadsbyggnadsförvaltningen (PBL, chapter 5 , section 2).

I find that troublesome. There seems to be a private developer that has contacted the stadsbyggnadsnämnden (the politicians) and talked them over to order the Stadsbyggnadsförvaltningen to start this plan procedure (and use city funds and budget / tax payer money in the end to do so). You are probably going to argue that is all legal and standard.

I beg to differ and object: This frees the private developer from paying for the costs of his planning procedure which otherwise the private developer must pay fully and alone if he followed the PBL and applied to the Stadsbyggnadsförvaltningen as stipulated by the procedure. Is the kommun punishing developers for following the law and apply via standard procedure?

I would have no problem if the stadsbyggnadsnämnden / Stadsbyggnadsförvaltningen got the idea to develop the area alone and by themselves and then announced that project to be open for all private developers to bid and compete for it (best architects proposal, highest price for the land sale, etc). However a single market participant is mentioned only and the project is not announced as a competition of developers or architects. We have a single interested private party and that party has received a complete 100% reduction in planning procedure fees.

This is the first violation of proper procedure and the PBL I like to object to.

My second argument (below) further refers to the EU legal set-up forbidding local governments from providing illegal (financial/procedural) advantages to individual market participants:

There exists another developer and dormitory project (Tom Överhammar, SBN 2016-20 "Sufflören 1") who has asked to be allowed to build a student dormitory not very far from the Kronokassören sbn-2018-107. He has however properly applied for a detaljplan procedure. During that planning procedure the Sufflören 1 project unexplicably mutated from a single house project into a 1500 m², 3 storey student dormitory project. It is pure speculation that the stadsbyggnadsnämnden / Stadsbyggnadsförvaltningen talked him over / made this possible - not much is known about the details of this "mutation" until today. Naturally I object to that project as it would be directly opposite my house.

At the first samråd for the Sufflören 1 project 90 neighbours have objected and are still waiting for the result until today (almost 3 years since the project was applied for). May this as it be - this is a student dormitory project by another private developer in the same area. And this developer will have to pay for all the planning procedure costs by himself according to the law and fee schedule of the kommun. Also this project was classified at a lower priority by the Stadsbyggnadsförvaltningen putting it at a disadvantage compared to Kronokassören, which received priority "level 2" and was thereby fast-tracked compared to Sufflören 1. It is likely to assume that Kronokassören despite being started later and being bigger will finish earlier and at substantially lower planning cost to the developer than Sufflören 1.

In conclusion Sbn-2018-107 "Kronokassören" can be seen to be directly competing with that other project SBN 2016-20 "Sufflören 1" however the developer of "Kronokassören" will not have to pay the the planning procedure costs and receives fast-tracking level 2 priority. The plan description makes it very clear that Lecab will be the only developer. This is in my opinion a situation of giving an unfair financial and procedural benefit (with market distorting results) to a single private market participant - who could very well afford the planning procedure cost. It could also be interpreted - depending on the details of communication of Lecab with the stadsbyggnadsnämnden - as the granting of political favours and financial benefits.

There is absolute no reason to provide a substantial financial benefit to a healthy private company that could afford to pay and thereby put its (smaller) competitor at a disadvantage.

I think Sbn-2018-107 must be annulled in order to avoid the appearance of granting financial benefits to one single developer (which happens to be biggest private developer of student dormitories in Karlstad)

while "punishing" his (small time) competitor because he "followed the PBL and applied directly" - instead of "talking over the stadsbyggnadsnämnden" and let the kommun and ultimately the tax payer shoulder the costs. Which I am surprised is a legal possibility in this country. Please elaborate on the legality of this procedure: bypassing a proper application after PBL, chapter 5, section 2, fast-tracking a direct competitor, 100% reduction of fees, unfair advantages granted by local city government to its biggest developer, supporting one dormitory developer over the other, etc.

I think a new process that is open to all potential developers must be started for this project.

I think whoever stands to develop the project and will gain profit from it must also take the risk and pay for the planning procedure whatever its outcome. Would you think otherwise?

Please start a new procedure with an open competition (developers / architects / auction of land to the highest bidder, etc).

6. I think it would also benefit the project tremendously if the students of KAU that are supposed to live there can contribute suggestions to the exterior and interior design.

7. The question of ongoing exploration / ground work by Sweco.

My e-mail from 08.10.2018:

"3. Please find attached a picture of the kronokassören property from today 08.10.2018. The company "sweco" is drilling holes / conducting ground exploration. What is the purpose? Has construction already started?

Who has ordered and is paying for the work sweco ab is doing there?"

Unfortunately those questions remain unanswered until now. So i like to include it as a further objection to this project. It would appear that Sweco has already started ground exploration for the project. If so it would appear construction for Kronokassören has started before the detaljplan procedure was completed - which would invalidate the process. Can you please investigate and address those hypotheticals. Because the deadline for synpunkter ends tomorrow I cannot wait for the kommun to answer but must ask you to do it.

Thanks for your consideration.

Best wishes,

28.10.2018, Karlstad