



KARLSTADS KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Sälgen 6 m.fl.
inom Kvarnberget, Karlstads kommun

INLEDNING

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

PLANPROCESSEN

Planförslaget har upprättats med standardplanförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900 SFS 2014:900). Där samråd, enligt plan- och bygglagens 5 kap 11 §, hölls mellan den 19 juni och 31 augusti 2017. Efter samrådet reviderades planhandlingarna (enligt vad som beskrivs i samrådsredogörelsen 2018-03-13). Därefter ställdes planförslaget ut på granskning från 20 mars till 23 april 2018, enligt plan- och bygglagens 5 kap 18§. Efter granskningstiden har handlingarna kompletterats och justerats enligt detta granskningsutlåtande.

Under både samrådet och granskningen har planen skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i Karlstadsrummet på Bibliotekshuset och på kommunens hemsida under samråds- och granskningstiderna. Under samrådstiden, den 10 augusti 2017, bjöd stadsbyggnadsförvaltningen in till samrådsmöte i Samhällsbyggnadshuset med anledning av planförslaget. Syftet med samrådsmötet var att ge möjlighet för intresserade att ställa frågor och lämna synpunkter. 9 personer deltog på samrådsmötet.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Totalt har 11 yttranden inkommit under granskningstiden, varav 3 stycken är utan erinringar eller av upplysningskaraktär. En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen är klar för antagande enligt plan- och bygglagens 5 kap 27 §.

Inkomna synpunkter föranleder smärre ändringar av planförslaget inför antagandet, se nedan. Det finns kvarstående synpunkter på förslaget från samrådet och granskningen som inte har tillgodosetts inför antagandet, se nedan.

ÄNDRING I PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNINGEN

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

- På plankartan har en meter prickmark lagts in mot lokalgatan för att säkerställa lämpligt avstånd mellan byggrätt och gata.
- På plankartan och i planbeskrivningen har bullerbestämmelserna korrigerats.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Det finns kvarstående synpunkter efter samråd och granskning gällande framförallt trafiksituationen, planläggning av parkmark och antalet parkeringsplatser.

INKOMNA YTTRANDEN

Inkomna yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil nedan. Vissa yttranden återges i sin helhet.

Teknik- och fastighetsförvaltningen
Kultur- och fritidsnämnden
Lantmäterimyndigheten
Miljöförvaltningen
Värmlands museum
Vattenfall Eldistribution AB
Länsstyrelsen
Trafikverket
Fastighetsägare till Sälgen 5
Fastighetsägare till Häggen 1 (Rönngatan 2)
Boende på Poppelgatan 7 samt 29 boende i närområdet.

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Värmlands museum, Kultur- och fritidsförvaltningen och Vattenfall har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunala remissinstanser

Teknik - och fastighetsförvaltningen

Det är endast ca 0,5 meter mellan befintlig GC-väg Älvgatan/Hagtornsgatan och den nya fastighetsgränsen. Ett avstånd på ca en meter bedöms mer lämpligt för att underlätta drift och skötsel av GC-vägen.

Avståndet mellan den föreslagna nya byggnaden och befintlig gata uppskattas till knappt en halv-meter. Ett ökat avstånd till ca en meter gör att parkerade bilar längs Rönngatan kommer längre från byggnadens fasad dessutom ger det större avståndet möjlighet för fastighetsägaren att fortsättningsvis utföra underhåll på den nya byggnaden från egen mark.

Kommentar: *På plankartan införs en prickmark på en meter mot lokalgatan. Avståndet till GC-vägen i parken bedöms som tillräcklig då gräsyta finns åt parkbållet.*

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiv till att det byggs fler bostäder i Karlstad. Nämnden vill dock betona att eftersom byggnaden har bedömts vara kulturhistoriskt värdefull så måste en renovering utföras varsamt.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingen.
Koordinater saknas på plankartan.

Lantmäterimyndighetens övriga synpunkter från samrådet är tillgodosedda.

Kommentar: *Synpunkten har noterats.*

Miljöförvaltningen

När förslaget till detaljplan remitterades i samrådsskedet lämnade miljönämnden ett yttrande med ett antal synpunkter. Stadsbyggnadsförvaltningen har i den reviderade planredovisningen endast delvis beaktat synpunkterna.

Parkering

Miljönämnden vidhåller att det är mycket viktigt att parkeringsplatser utrustas med motorvärmare samt laddningsmöjligheter för elfordon. Cykelparkeringar bör byggas enligt parkeringsnorm och minst hälften bör förses med tak. De bör ha gott om utrymme för lastcyklar/vagnar samt förses med laddningsmöjligheter för elcyklar/permobil. Om inte detta kan regleras i detaljplan önskar vi att detta framförs till exploatören.

Miljönämnden har i ett tillägg i samband med samrådet påpekat att antalet planerade parkeringsplatser inte kommer att motsvara behovet och att det finns risk för att boende i närheten kommer att protestera mot bilar som parkeras på närliggande gator.

Avfall

Miljöhuset (källsortering) är på illustrationsritningen placerad nära befintlig byggnad, långt från gatan. Detta innebär att det blir ökat dragavstånd alternativt att renhållningsfordon tvingas backa för att komma nära miljöhuset. Ingen av dessa två lösningar är tillfredsställande. Miljönämnden föreslår därför att källsorteringshuset byter plats med de två parkeringsplatser som är placerade vid infarten till parkeringen.

Energi

Miljönämnden anser fortfarande att den gamla byggnaden ska renoveras med bästa lösningar för energieffektivitet samt att tak ska förberedas för solkraftsinstallationer. Om detta inte kan regleras i detaljplan önskar vi att det framförs till exploatören.

Buller

I samrådet efterfrågade miljönämnden att bullemivåer ska redovisas som siffervärden vid några punkter avseende ekvivalenta samt maximala ljudnivåer vid fasaden mot Älygatan. Detta har inte redovisats. Miljönämnden rekommenderar dessutom fortfarande att fasader dimensioneras så att trafikbullemivån blir högst motsvarande Ljudklass B.

I övrigt har miljöförvaltningen inget att erinra.

Kommentar: *Krav på motorvärmare och eluttag kan inte regleras i en detaljplan. Synpunkten har dock framförts till fastighetsägaren. Antalet redovisade parkeringsplatser uppfyller kommunens parkeringsnorm. Vid ombyggnad kommer BBRs krav gällande energieffektivitet att uppfyllas. Strängare miljökrav än så får inte en kommun ställa men synpunkten gällande energi- och miljö har framförts till fastighetsägaren. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att bullersituationen har redovisats på ett godtagbart sätt.*

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 16 mars 2018, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 12 april 2018.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter gällande gestaltning och skydd av bebyggelse, luft, vatten, förorenad mark, vibrationer, strandskydd och buller. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående luft och buller.

Luft

Karlstad kommun hänvisar till en rapport som redovisar mätvärden på Hamngatan från 2010-2013. Rapporten är gammal och dessutom visar på 24 dygnsöverskridanden av dygnsnormen för PM10 (mot tillåtna 35 dygn). Länsstyrelsen anser att mätningar på Hamngatan inte kan användas för att bedöma luftkvaliteten på Älvgatan. På Älvgatan råder mycket hög belastning vid rusningstrafik, med långa köer och omfattande tomgångsköning.

En spridningsberäkning, enligt det länsstyrelsen efterfrågade i samrådet, bör därför utföras för att säkerställa att planområdet inte utsätts för halter över miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

Hälsa och säkerhet, buller

Kommunen har uppdaterat bullerutredningen och infört generella skrivningar i plankartan angående skydd mot stömingar avseende buller. Texten är en upprepning av bullerförordningen med dBA-angivelser och gäller för hela planområdet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte har behandlat frågan på ett tillfredställande sätt och att dBA-angivelsema bör tas bort så att detaljplanen bland annat bättre följer eventuella framtida ändringar gällande de i förordningen fastlagda bullemnivåerna. Bullerutredningen visar att nya byggrätter i södra delen av planområdet uppfyller förordningens krav utan särskilda åtgärder och därmed behövs inga planbestämmelser som reglerar bullerfrågan för denna del av planen.

Bullerutredningen visar även att en uteplats som uppfyller bullerkraven kan, utan särskilda åtgärder som till exempel bullerplank, ordnas i planförslagets sydvästra hörn. Kommunen har säkrat genomförandet av uteplatsen genom att detta området markerats som mark som inte får förses med byggnad. Länsstyrelsen anser att några ytterligare planbestämmelser för uteplatsen inte krävs och att texten ”Gemensam uteplats med högst 70dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska anordnas på gården” kan tas bort från plankartan och i synnerhet dBA-angivelsema. Buller vid fasad för befintlig byggnad närmast Älvgatan uppnår höga ekvivalenta och maximala nivåer. Bullerutredningen visar dock att kraven kan klaras genom att lägenheterna mot Älvgatan ordnas med ett rum vänt mot en ljuddämpad sida och att lägenheter på den västra sidan av befintlig byggnad inte överskrider 35 m2. Länsstyrelsen menar här att kommunen behöver precisera planbestämmelser och inte kan låta detaljplanen vara mer flexibel än vad bullret tillåter. De införda generella bestämmelsema kan i praktiken innebära krav på ytterligare bullerutredningar i bygglovsskedet vilket inte är i enlighet med Boverkets vägledning. Styrning av lägenheternas utformning gentemot slutsatserna i bullerutredningen är en förutsättning för att klara de värden som anges i förordningen.

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.

Inför antagandet behöver detaljplanen därför kompletteras med planbestämmelser som säkrar att en framtida byggnation kommer att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen.

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 planbestämmelserna angående buller revideras enligt ovanstående.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att luftkvaliteten har redovisats på ett tillfredsställande sätt. Planbestämmelser gällande buller har reviderats enligt länsstyrelsens önskemål.

Trafikverket

Vibrationer

En planbestämmelse skulle med fördel kunna införas som reglerar att ny bebyggelse ska grundläggas så att vibrationsnivå 0,4 mm/s vägd RMS klaras i utrymmen där människor ska vistas stadigvarande.

Buller

Trafikverket anser att bullerförordningens riktvärden inte ska anges som planbestämmelser. Det är mer lämpligt att införa planbestämmelser som konkret reglerar villkor och utformning.

Sammanfattningen bedömning

Utöver ovanstående kommentarer angående planbestämmelser för buller och vibrationer har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar: Planbestämmelser gällande buller har reviderats enligt Trafikverkets önskemål.

Yttranden från övriga

Fastighetsägare till Sälgen 5

1. Hur kommer detta "bullertak" att se ut över grillplatsen vid cykelforråden?
2. Miljö kvalitetsnormer " ... Det bör införas en planbestämmelse som reglerar att luftintag inte får placeras mot Älygatan utan mot innergården." Hur löser man luftintag till de små lägenheter (2 st?) som inte ligger i anslutning till innergården?
3. Buller " ... På den västra fasaden där man planerar att ha små lägenheter klarar man det ekvivalenta riktvärdet men inte maxvärdet vilket gör 2 av de 4 små lägenheterna olämpliga" Vi antar då att de små lägenheterna blir reducerade till två stycken?
4. Vi vill läsa den utvecklade Bullerutredningen och planritningarna som Länsstyrelsen kräver.
5. Vi undrar vad Sälgen 6 har att säga om Miljönämndens synpunkter vad gäller parkeringar. Även vad har man att säga om: "Enligt ÖP 2012 ska man inte ta parkmark i anspråk vid förtätning av staden, men det gör man i detta fall. Kommunfullmäktige tog för några år sedan beslut om att inte sälja kommunal mark, utan upplåta kommunal mark med tomträtt. Vilka kriterier anser SBF ska föreligga för att göra undantag från dessa beslut? Vi utgår då ifrån att undantag även kan göras för andra exploatörer i Karlstads kommun. Vi hänvisar till kommunallagens likbehandlingsprincip."?

Kommentar: Luftintagen till de små lägenheterna är inte placerade i närhet av Älygatan. Det finns endast krav på lägenheter gällande ekvivalent bullernivå. För maxnivå finns inga riktlinjer som måste uppfyllas. Bullerutredningen har utvecklats till granskningsskedet och finns att läsa på karlstad.se. Förslaget redovisar det antal parkeringar som kommunens parkeringsnorm kräver. Den kommunala parkmark som nu planläggs som bostadsmark har minskats i planförslaget.

Fastighetsägare till Häggen 1, Rönngatan 2

Sammanfattningsvis anser vi att:

Nybyggnaden ytterligare bör skalas ned i volym och omfång så att den varsammare smälter in i den befintliga miljön, också med tanke på att området redan nu är väldigt trångt med begränsad tillfartsväg- och parkeringskapacitet. Avsaknad av trafik- och parkeringsutredning för området som helhet när 28 nya lägenheter skall uppföras i ett redan förut trångt område känt för sina trafik/parkingsproblem som har påtalats av alla boende, också av Miljönämnden, är en oacceptabel brist i planför-

slaget. Det är svårt att förstå hur kommunen i planförslaget kan välja att bortse från detta.

Kommentar: *Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningens förslag till nybyggnation är anpassat till platsen. Antalet redovisade parkeringar följer kommunens parkeringsnorm.*

Boende på Poppelgatan 7 samt 29 närboende

Boende på Poppelgatan 7 har upprättat en egen utredning på 30 sidor gällande förslaget. Utredningen har skrivits under av 29 stycken närboende. Utredningen finns att läsa i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen. I granskningsutlåtandet sammanfattas utredningen med de mest konkreta invändningarna.

Sammanfattning

Syftet med denna inlägga är att helt stoppa projekt Sälgen 6 i nuvarande förslag enligt Planförslag daterat 2018-03-13 och som ligger ute på nätet.

Grundläggande principer för förslaget är att:

1. Newtor Property Group får utöka tomtarean genom att få tillgång till del av parken
2. Utfart från tomten anordnas genom utfart via Rönngatan.

1. Vi emotsätter oss att parken som från början rustades upp av byggherren Berglof & Velande och som finansierades av de första husägarna i Bullerbyn nu avyttras till Newtor. Kostnaden ingick i byggprojektet och prissättningen av villorna baserades på den extra kostnaden. Denna park liksom övriga grönområden runt Bullerbyn ingick i idén att få ett trivsamt bostadsområde för oss i Bullerbyn. Den stora eken som finns i den del som ej skall säljas går enligt lag ej skyddas från kraftig beskärning eller avverkning.

2. Att tillåta utfart via Rönngatan ställer till två problem. Ökad trafik från Sälgen 6 vilket strider mot grundidén att Bullerbyn skulle vara ett lugnt område med begränsad trafik utifrån. Genom att utfarten placeras i en trång kurva så begränsas möjligheterna att planera tomten på Sälgen 6 så att alla de aspekter som måste beaktas ej låter sig göras. Mer nedan.

Vi vidhåller att mark inte skall avyttras samt att utfart mot Rönngatan ej tillåtas. Om så dock sker så finns nedan ett flertal uppräknade synpunkter som pekar på att projektet ej är ordentligt genomarbetat och att många olösliga problem kvarstår.

Då den bebyggda delen av tomtytan blivit större än förgående förslag så har förutsättningarna för projektets genomförande blivit än mindre då det gäller att få plats med allt nödvändigt på tomten! Kommunen har också visat en mycket liberal inställning i just detta projekt i flera avseende.

Exempel på olösta problem:

1. Kommunen överser med att parkmark enligt ÖP inte skall tas i anspråk vid förtätning av staden. Man måste beakta att det inte endast rör en del av parken. Hela parken kommer säkert att påverkas då eken med största sannolikhet kommer att skatta åt förgängelsen.

2. Kommunens policy är att inte sälja mark utan att upplåta den mot tomträtt. Varför gå exploitörens önskemål tillhanda och sälja marken? Att äga tomtmark i staden är en bra kapitalplacering som alltså skall komma exploitören och inte oss skattebetalare tillgodo.

3. Kommunen måste rimligtvis vara införstådd med att eken på intet sätt kan bli skyddad inom ramen för projektet. Tidigare brist för förståelse för gamla träd inger inte någon förhoppning. Kvarstående del av parken blir nog ganska snart endast en gräsmatta. Man är beredd att offra hela parken mot en kvarstående gräsmatta. Varför denna attityd?

4. Kommunen är beredd att tillåta befintlig byggnad användas för ett nytt ändamål, bostäder mot tidigare kontor. För huslängan mot Älvgatan är det nog i sin ordning. För huslängan som vetter mot Sälgen 5 är det dock en annan sak. Avståndet till tomtgräns är endast 3,5 m. Normal praxis är att det skall vara 4,5 meter. Varför frånga normal praxis i just detta projekt som bygger på så många

undantag? Insynsproblem på granntomten.

5. Kommunen är beredd att tillåta nybebyggelse ända intill gatugränsen t.o.m. i en kurva för att därigenom låta byggherren få mer användbar mark till förfogande inne på tomten. Ingen trottoar finns. Finns det exempel på nybyggen i Karlstad med en så extrem husplacering?
6. Renhållningsfrågan och hur renhållningsbilar ska göra sitt jobb är helt bortglömt. Blir det så att kommunen är beredd att tillåta att bilarna står mitt i kurvan Rönngatan/Hagtornsgatan?
7. Barnperspektivet tycks man helt ha glömt bort. Det går ej att få ett rimligt perspektiv inom den begränsade tomten. Är kommunen beredd att tillåta avkall i denna fråga eller vad är alternativet?
8. Man tycks inte inse att förslaget med p-platser är helt orealistiskt. Vilka ytterligare eftergifter är kommunen beredd att göra den dag då man får upp ögonen för detta.
9. Då projektet bygger på så många undantag och eftergifter gentemot byggherren så finns nog anledning fundera på om kommunen klart har skilt på att vara myndighet och att vara byggherren behjälplig i den grad att man kan undra om kommunens agerande uppfyller kraven på ett opartiskt agerande vid projektets utformning.

Kommentar: *Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningens förslag till nybyggnation är anpassat till platsen. Avståndet till fastighetsgräns på 4,5 meter är en gammal brandriskbestämmelse gällande villor. För att undvika brandspridning bör villor placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inga särskilda brandskyddsåtgärder vidtas. Detta avstånd är alltså inte relevant i detta fall då bostadsbus ofta står närmare varann och i vissa fall även är sammanbyggda. Detta kan också ses i närområdet till Sälgen. Däremot ska alltid insyn och andra strörningar till grannar beaktas och så har gjorts i planförslaget. Antalet redovisade parkeringar följer kommunens parkeringsnorm och den redovisade trafiklösningen bedöms vara den mest lämpade ur ett övergripande trafikperspektiv då nuvarande utfart mot Älvgatan stängs. Planförslaget kommer att korrigeras med en meter prickmark mot Rönngatan.*

Granskningsutlåtande är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2018-05-18 av stadsbyggnadsplanerare Karolina Norlin.