

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Inledning

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa. Om en detaljplan föregåtts av ett planprogram förs eventuella kvarstående synpunkter vidare in i detaljplaneskedet.

Hur samrådet har bedrivits

Samråd enligt PBL 5:11 ägde rum 19 juni – 31 augusti 2017. 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.

Under samrådstiden fanns möjlighet att gå på ett samrådsmöte som hölls den 10 augusti i Samhällsbyggnadshuset. På mötet presenterades förslaget och det fanns möjlighet att diskutera planförslaget och få svar på eventuella frågor. Skriftliga anteckningar från mötet finns bifogat denna handling.

Sammanfattning

De synpunkter som har inkommit under samrådet handlar om olika frågor. Framförallt är det fokus på nybyggnadens storlek, för få planerade parkeringar, trafikproblem på intilliggande gator och förvärv av kommunal parkmark.

Ändringar

Det planerade nybygget sänks till två våningar, flyttas något och friläggs från befintlig byggnad.

Antalet parkeringar ökas till 15 stycken.

En mindre del av parken tas i anspråk och större hänsyn tas till befintlig ek.

Skyddsbestämmelser gällande tegelfasad förtydligas.

Bullerutredning och vibrationsutredningen kompletteras.

Planbeskrivningen justeras gällande bussförbindelser.

Geoteknisk utredning och miljöundersökning har genomförts.

Bestämmelse om upphävande av tomtindelning för Sälgen 6 har lagt till på plankartan och i text i genomförandebeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns på planförslaget.

Fastighetsägare till Sälgen 5 har kvarstående synpunkter. De är emot nybyggnationen och vill att den låga befintliga byggnaden istället ska nyttjas. De emotsätter sig även mindre lägenheter såsom ettor.

Fastighetsägare till Sälgen 3 är emot föreslagen nybyggnation och tycker inte att planen löst frågor rörande trafik, parkering och snöröjning.

Fastighetsägare till Häggen 5 är emot planförslaget, bl a annektering av parkmark, trafikproblem, gjorda utredningar och tycker att projektet innebär ett orealistiskt överutnyttjande av tomten.

Synpunkterna ovan har inte kunnat tillgodoses.

Ställningstagande

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna ovan och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap 18§.

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

Yttranden utan erinran har inkommit från Karlstads el- och stadsnät och Skanova men båda har ledningar inom planområdet som behöver hanteras i exploateringskedet.

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Gestaltning och skydd av bebyggelse

Enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5 DPB 1) bör rivningsförbud betecknas med "r" och inte "q". Rivningsförbudet bör alltså ges en egen bestämmelse och skiljas från skyddsbestämmelsen.

För den befintliga byggnaden kan det vara lämpligt att i planbestämmelsen precisera att tegelfasaden ska bevaras. Länsstyrelsen anser att det kan vara aktuellt att skydda tegelfasaden med "q" och införa varsamhetsbestämmelse "k" för fönster och tak som ska behålla sitt ursprungliga utseende, men där befintligt material inte behöver skyddas.

I planbeskrivningen visas en skiss på tänkt nybyggnation vilket är en byggnad på tre våningar med en indragen fjärde. Detta framgår dock inte av illustrationsplanerna då det där endast anges tre våningar.

Kommentar: Planbestämmelser gällande rivningsförbud och skydd av fasad revideras. Det nya huset har omarbetats.

Riksintressen

Planbeskrivningen bör förtydligas gällande att planområdet ingår i riksintresset för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2§ MB.

Kommentar: Planbeskrivningen korrigeras.

Miljökvalitetsnormer

Text i planbeskrivningen gällande luftkvaliteten verkar ha fallit bort. Luftkvaliteten blir en relevant fråga inom ramen för detaljplanen då det går tät trafik på Älvgatan, särskilt under rusningstider morgon och kväll. Det bör införas en planbestämmelse som reglerar att luftintag inte får placeras mot Älvgatan utan mot innergården. Vidare bör kommunen spridningsberäkna PM10 och NO2 och ställa dessa beräkningar i relation till miljökvalitetsnormerna samt till WHO:s riktlinjer alternativt preciseringarna för miljökvalitetsmålet Frisk Luft.

I planbeskrivningen saknas en beskrivning av vad miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten Klarälven – Västra älvgrenen och Skogshallsådran är.

Kommentar: Varken miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft riskerar att överskridas. Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke gällande miljö kvalitetsnormer där detta redovisas.

Strandskydd

Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en redogörelse för vilka särskilda skäl som används för att motivera ett strandskyddsupphävande i planen.

Kommentar: Fastigheten används idag för kontorsverksamhet och är ianspråktagen. Detta är ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Hälsa och säkerhet

Då det gäller förorenad mark vill länsstyrelsen även påpeka att då fastigheten tidigare har använts för industriell verksamhet kan det finnas ett behov av att undersöka även byggnaderna så att de inte är förorenade från den tidigare verksamheten.

Gällande vibrationsutredningen håller länsstyrelsen med Trafikverket om att utredningen bör kompletteras med vad som orsakar dem, vilka framtida nivåer som förväntas och vilka åtgärder som eventuellt kommer behövas.

Buller

Enligt bullerutredningen överskrids både de ekvivalenta och maximala riktvärden som finns i bullerförordningen på fasaden mot Älvgatan. Detta kan dock klaras i och med att befintlig byggnad byter användning vilket gör att endast ett rum behöver vara vänt mot en ljuddämpad sida. 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.

Bullerutredningen nämner även att riktvärdena för en ljuddämpad utemiljö i anslutning till byggnaden kan klaras på innergården men att denna troligen behöver ett tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregn. Det finns dock inget i varken bullerutredningen eller på plankartan som visar var eller hur denna miljö kan skapas då man vid innergårdens fasad uppmäter värden som överskrider 50 dBA ekvivalent.

Länsstyrelsen anser att bullerutredningen behöver utvecklas. Den har inte tagit hänsyn till korrekta riktvärden i bullerförordningen som ändrades 1 juli 2017. Det framgår inte heller vilka bullernivåer som råder på de olika våningsplanen samt hur utbredningen ser ut på innergården. Det finns i nuläget inga planbestämmelser på plankartan som styr exempelvis hur lägenheterna ska vara utformade vilket är en förutsättning för att klara de värden som anges i förordningen. Inför antagandet behöver detaljplanen därför kompletteras med planbestämmelser som säkrar att en framtida byggnation kommer att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen.

Kommentar: Planbestämmelser om buller skrivs in i plankartan. Bullerutredning utvecklas och kompletteras.

Trafikverket

Gällande vibrationsutredningen anser Trafikverket att utredningen bör kompletteras med vad som orsakar vibrationerna, vilka framtida nivåer som förväntas och vilka åtgärder som skulle behövas för framtida bostäder.

Trafikuppgifterna gällande tågtrafiken som anges i bullerutredningen stämmer inte och bullerberäkningar i standardfallet bör baseras på prognosår 2040. Trafikverket vill påpeka att normalt ska båda trafikslagens (väg/järnväg) buller sammanvägas vid bedömning av den totala bullersituationen. Både vibrationsutredningen och bullerutredningen behöver uppdateras.

Kommentar: Vibrationsutredning och trafikbullerutredning kompletteras.

Kommunala remissinstanser

Miljönämnden

Parkering

Bilparkeringsplatser bör vara utrustade med laddningsmöjligheter för elfordon samt motorvärmare. Cykelparkeringar och garage bör vara väl tilltagna för att kunna rymma cykelkärror m.m. samt ha laddningsmöjligheter för elcykel/permobil.

Avfall

Det är viktigt att avfallsutrymmen utformas med plats för full källsortering samt att det är lättillgängligt för boende samt för renhållningens fordon. Det är viktigt att backning kan undvikas samt att dragavståndet minimeras.

Kommentar: Lättillgängliga avfallsutrymmen placeras intill fastighetsgräns.

Energi

Det är mycket viktigt att den gamla byggnaden renoveras med bästa teknik för att uppnå god energieffektivitet samt att bygga den nya byggnaden enligt passivhusnormen. Det är också av stor vikt att taket på, framför allt, det nya huset förbereds för installation av solkraft.

Luftkvalitet

Det saknas en bedömning kring luftkvalitet för den aktuella planen. Luftföroreningar kan vid vissa tider bli höga när det blir köer på Älvgatan. En ventilationsanläggning av typen mekaniskt frånluftssystem med luftintag mot Älvgatan kan beroende på luftförhållandena vara en olämplig lösning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att luftintag med fördel placeras mot gården.

Buller

Bullerutredningen behöver kompletteras genom att bullernivåer ska redovisas som siffervärden vid några punkter avseende ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad mot Älvgatan. Det framgår inte tydligt om hänsyn har tagits till maxljuden från järnvägen och bullerutredningen bör förtydligas på denna punkt. Miljöförvaltningen vill understryka att för att uppnå redovisat ljudkvalitetsindex förutsätts förstärkt trafikbullerisolering.

Då fastigheten ligger nära centralsjukhusets helikopterplatta bör även en utredning om störning från helikopterbuller göras.

Vibrationer

Trafikverket har efter det att vibrationsutredningen utfördes sedan januari 2016 redovisat delvis omarbetade riktlinjer.

Kommentar: Bullerutredningen och Vibrationsutredningen kompletteras.

Radon

Risken för eventuell markradon bör kommenteras i planbeskrivningen. En radonmätning kan uppvisas i bygglovsansökan.

Kommentar: Planbeskrivningen tillfogas ett stycke om radon.

Miljönämnden, Protokollsanteckning Catharina Hellgren (KD), Bengt Kihlström (L), Rebecca Helmersson och Hans Widlund (M).

Det kommer troligtvis efterfrågas en parkeringsplats/lägenhet och planerade 14 parkeringsplatser kommer inte att motsvara behovet. Grannskapet "Bullerbyn" kommer inte att acceptera att Sälgens hyresgäster kommer att parkera på deras trånga villagator.

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 likabehandlingsprincip.

Miljönämnden, Protokollsanteckning Christer Alnebratt (S).

Kommunfullmäktige tog för några år sedan beslut om att inte sälja kommunal mark, utan upplåta kommunal mark med tomträtt. Varför frångår Stadsbyggnadsnämnden detta beslut?

Enligt ÖP 2012 skall parkmark inte tas i anspråk vid förtätning av staden, vilket görs i detta ärende. Vilka kriterier anser Stadsbyggnadsnämnden föreligger i detta ärende för att göra undantag från ÖP 2012?

Miljönämnden, Protokollsanteckning Susanna Göransson och Urban Olsson (V)

Kommunfullmäktige tog för några år sedan beslut om att inte sälja kommunal mark, utan upplåta kommunal mark med tomträtt. Varför frångår Stadsbyggnadsnämnden detta beslut?

Enligt ÖP 2012 skall parkmark inte tas i anspråk vid förtätning av staden, vilket görs i detta ärende. Vilka kriterier anser Stadsbyggnadsnämnden föreligger i detta ärende för att göra undantag från ÖP 2012?

Kommentar: Planförslaget har korrigerats så att en mindre del av parkmarken tas i anspråk. Den del av parken som ger ett värde som ett mindre grönområde bevaras fortsatt som allmän park och hänsyn har tagit till driftperspektiv och befintlig ek.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen

Det är arbetsmarknads- och socialförvaltningens förhoppning att kommande bostadsbyggande kommer att innehålla såväl mindre som större lägenheter, med blandade upplåtelseformer och hyror som är rimliga även för medborgare som saknar kapital eller har inkomst under genomsnittet.

Kommunen bör ställa samma krav på företag som exploaterar mark i bostadssyfte, som man gör på det egna bostadsbolaget. Det betyder att en viss procent av om-

sättning och nyetablering skall gå till kommunen, och då främst till de som kommunen har ett lagstadgat ansvar för.

Kommentar: Planförslaget ger möjlighet till en variation av lägenhetsstorlekar. Avtal gällande sociala bostäder till kommunen är inte något som regleras i detaljplanen. Detta får hanteras i ett senare skede via separat avtal med fastighetsägaren.

Lantmäterimyndigheten

Koordinater och rutnätskryss saknas på plankartan. Lantmäterimyndigheten har ur fastighetsbildnings- eller registreringssynpunkt inget övrigt att erinra.

Kommentar: Plankartan kompletteras.

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Trafik- och gatuenheten

Det behövs ett utrymme mellan den befintliga cykelvägen öster om detaljplanen och den planlagda kvartersmarken. Detta för att kunna sköta cykelvägen och använda som snöupplag vid plogning av densamma. Förslag ges på förtydligande skrivning i planbeskrivningen gällande översvämning. Planområdet klarar Klarälvens 200-årsflöde enligt senaste underlaget.

Kommentar: Plangränsen justeras och ett område på ca en halv meter lämnas mot cykelvägen för skötsel. Skrivning gällande översvämning förtydligas i planbeskrivningen.

Mex-enheten

Avtal om marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören skall vara klart innan detaljplanen antas.

Förslag på förtydligande text till planbeskrivningen gällande miljöföroreningar och genomförd MIFO-klassning.

Stycket Geotekniska förhållanden skall kompletteras med:

Då Sälgen 6 ligger inom ett område med låg stabilitet mot Klarälven enligt MSBs översiktliga stabilitetskartering behöver minst en detaljerad geoteknisk utredning göras för att visa att den nya planen klarar gällande stabilitetskrav. Det finns utförda undersökningar i området att utgå ifrån, men dessa behöver sannolikt kompletteras.

Kommentar: Miljöundersökning och geoteknisk undersökning har nu genomförts och planbeskrivningen kompletteras gällande undersökningarnas resultat.

VA-enheten

Vill att plankartan förses med följande text:

Flödesfördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjningsmagasin anläggas motsvarande 75m² per 10000m² hårdgjord yta. Inga fria inloppsöppningar på spillvattenledningar med självfall får finnas om golvnivån ligger under dämmningsnivå för spillvatten + 47,18.

Kommentar: Planbestämmelse om detta införs på plankartan.

Natur-och parkenheten

För att skydda eken i den närliggande parkmarken, öster om kvartersmarken, anser Natur- och parkenheten att inga schaktarbeten får göras inom ekens kronperiferi.

Ett ökat avstånd mellan den befintliga gång- och cykelvägen och den planlagda kvartersmarken vill säkerställa detta.

Kommentar: Planförslaget har justerats så att kvartersgränsen kommer längre från eken och påverkan på dess rotsystem minskas även därmed.

Yttranden från övriga

Värmlands museum

Värmlands museums bedömning är att den föreslagna planen tar vara på byggnadens kulturhistoriska värde och karaktär av gammal industribyggnad. Vi skulle dock gärna se att planen ändrades så att slussen mellan den gamla och den nya byggnadskroppen överensstämmer med illustrationen i samrådshandlingen, alltså så att den ligger innanför fasadliven på båda byggnaderna.

Vi vill också gärna se att man på plankartan betonar att det är just tegel som fasadmaterial som har betydelse för byggnadens karaktär så att man vid framtida bygglovsgivning inte medger förändringar vad gäller detta materialval.

Kommentar: Planförslaget har justerats så att den nya byggnaden blir helt friliggande. Plankartan justeras och bestämmelse läggs in att tegelfasaden ska bevaras.

Fastighetsägare till Sälgen 5 (Algatan 2 och Älvgatan 41)

Vi har i grunden inget emot att fabriken görs om till bostäder om detta görs på rätt sätt, det skulle kunna bli jättebra! Det är utformning, planlösning och nybyggnaden vi har åsikter om då detta kan påverka oss negativt om det görs på fel sätt. Vi anser även att kommunen och ägaren till Sälgen 6 bör ta större hänsyn till nuvarande bebyggelse då många delar av dokumentationen enbart tittar på hur vi (grannar och området runt) påverkar Sälgen 6, det finns inget om hur bygget påverkar oss som redan bor i området.

Vi anser att nybyggnaden inte ska få uppföras, använd i stället den låga byggnad som finns idag som nu är garage.

Fönster på befintlig byggnad bör återställas till befintligt skick.

In- och utfart bör ske från Älvgatan som idag. Fler parkeringar inom det egna området för de boende, bör även finnas markerade besöksparkeringar för de boendes besökare.

Öka storleken på eller ta bort alla lägenheter med ett rum och gör större lägenheter. Dessa bör ha insyn mot den egna gården och ha fasta fönster mot väster (mot vår tomt). Fasta fönster sänker bullret i lägenheterna. Vi vill ha insynsskydd, mur/häck, med ett servitut där Sälgen 6 ansvarar för skötsel. Vi vill även ha ok på att bygga ett förråd/carport på 36 m² (6x6m) på gränsen till Sälgen 6 och Algatan, även att bygga ett gårdshus på 48m² på gränsen till Sälgen 6 och Älvgatan som är godkänt för boende.

Kommentar: Planförslaget har justerats genom att föreslagen nybyggnation minskas och flyttas längre från fastighetsgräns. Detaljplanen fastställer inte storlek på lägenheter däremot visas på ett exempel på lägenhetsfördelning för att visa att bullerkrav och brandkrav kan klaras.

Fastighetsägare till Sälgen 4 (Algatan 4)

Den föreslagna nybyggnaden passar inte in området vad gäller storlek och utformning. Vi menar att vår boendemiljö skulle försämrats så pass kraftigt av en 14 meter hög vägg att vi inte skulle kunna bo kvar. Det skulle få oss att känna oss instängda bakom en hög mur. En tillbyggnad i rött tegel, i samma höjd som dagens garage el-

ler en meter högre är vad vi maximalt skulle kunna leva med men även det tillbygget skulle i så fall innebära att vi vill att det ska förenas med krav på ny och hög vegetation i tomtgräns mot boende på Algatan. Ett absolut krav från vår sida är även att det inte finns någon takterass, någon balkong eller liknande som ger direkt insyn till vår trädgård från en eventuellt lägre tillbyggnad.

Vi vill att en bullerutredning görs där det tas hänsyn till det ackumulerade bullret från biltrafiken, tågtrafiken dag- och nattetid samt från helikopter.

Vi vill att en solstudie/dagsljusstudie för byggnaderna runt den befintliga och tilltänkta byggnaden görs.

Vi vill att en trafikutredning ska göras, inklusive en luftkvalitetmätning.

Det råder redan idag stor brist på parkeringsplatser i området och detta skapar stor irritation. Parkeringssituationen bör utredas med en mer realistisk hållning till antalet bilar per boende.

Kommentar: Den föreslagna nybyggnationen har minskats och flyttats längre från fastighetsgränsen till Sälgen 4 för att minska påverkan genom insyn m.m. till grannar.

Fastighetsägare till Alen 2 (Videgatan 3)

Helt okej med lägenheter i den befintliga byggnaden. Men varför kontor?

Jag berörs inte av nybyggnationen och har därför inga synpunkter på den. Att halvera den lilla parken med den vackra eken till förmån för en parkeringsplats motsätter jag mig. Risk finns också att det kommer framtida krav på att eken ska tas bort om grenar faller ner på parkerade bilar. Trafiken på den redan trånga Nordmarksgatan lär också öka till fara för alla som går och cyklar där. Möjligen skulle detta kompenseras genom att stänga Nyedsgatan för alla som genar upp till Kvarnberget.

Kommentar: Önskemål finns från fastighetsägaren att nuvarande användning kan fortsätta om inte bostadsprojektet genomförs. Att detaljplanen även tillåter kontor bedöms inte påverka omgivningen mer än bostadsanvändning. Planförslaget har justerats så att en mindre del av parken tas i anspråk och större hänsyn tas till eken.

Fastighetsägare till Sälgen 3 (Algatan 6)

Vi har inga som helst invändningar till att man gör bostäder i befintlig byggnad, under förutsättning att man kan lösa problem med trafik, parkering och snöröjning.

Den föreslagna tillbyggnaden gillar vi inte. Den skulle innebära att vi får en 14 meter hög "vägg" i vår tomtgräns där vi får direktinsyn in i våra trädgårdar. Vi är uppriktigt lite förvånade att man tillåter en sådan tillbyggnad med förslaget utseende i omedelbar kontakt med den gamla tegelbyggnaden med det stilbrott som det innebär, men detta är naturligtvis något som stadsarkitekt och andra får värdera.

Vi undrar varför man inte lägger tillbyggnaden ut mot Älvgatan i stället.

Om man ändå väljer att lägga tillbyggnaden på planerad plats skulle vi vara tack-samma för att det gjordes 1-2 våningar lägre och komma i någon sorts jämnhöjd med befintliga bostadshus på Rönngatan.

Trafikbelastningen på Rönngatan kommer att påverkas påtagligt och trafik samt buller på Nordmarksgatan kommer att öka.

Förslaget har också alldeles för få parkeringsplatser. Situationen är besvärlig redan i dag då boende stundtals att ta sig ut och många som arbetar på Centralsjukhuset parkerar i området.

Förslaget ställer även till det för snöröjarna. Man dumpar ofta snön i parkmarken i svängen Rönngatan – Hagtornsgatan. Där planeras nu parkeringar. Var skall upplogad snö läggas?

Kommentar: En placering av den nya byggnaden längs Älvgatan har prövats men det skulle innebära att den befintliga eken måste tas bort, utblickar mot älven skulle byggas för och den befintliga tegelbyggnaden skulle påverkas negativt.

Den föreslagna nybyggnationen har minskats och flyttats längre från fastighetsgränsen till Sälgen 3 för att minska påverkan genom insyn m.m. till grannar. Illustrerade parkeringsplatser har utökats till 15 stycken. Planförslaget har justerats så att en mindre del av parkmarken tas i anspråk och parkmark för snöröjningen sparas i svängen.

Fastighetsägare till Alen 20 (Algatan 1A)

Vi har inga synpunkter kring omvandling av den gamla textilfabriken till bostäder men anser att planen kan ses över vad gäller storlek och utformning av den föreslagna tillbyggnaden. Detta för att ta hänsyn till textilfabrikens fina kulturhistoriska värden, men också för att minska insyn till kringliggande fastigheter. Vi ifrågasätter t.ex. om en stor takterass är lämplig i detta läge och om inte sadeltak är att föredra.

Kommentar: Den föreslagna nybyggnationen har minskats och flyttats längre från fastighetsgränsen för att minska påverkan genom insyn m.m. till grannar.

Fastighetsägare till Häggen 5 (Poppelgatan 7)

Fastighetsägaren har lämnat in en egen utredning på 37 sidor samt ett antal bilagor. Utredningen är framtagen i samråd med boende i bullerbyn men inga underskrifter finns från berörda fastighetsägare. I samrådsredogörelsen redovisas utredningens sammanfattande inställning till planförslaget.

I utredningen framförs synpunkter gällande en mängd frågor gällande bl.a. Nybyggnadens storlek, värdeminskning på husen, annektering av parkmark, trafikproblem, gjorda utredningar, ägarstruktur i projektet, marknadsföring m.m.

Vår inställning till projektet är följande:

- Projektet innebär ett orealistiskt överutnyttjande av tomten tillhörig Sälgen 6 även i beaktande av planerad inkomperering av del av angränsande park m.m.
- Orimligt att bygga ett nytt 4-våningarshus 4,5 meter från villatomten Häggen 19.
- Trafiksituationen i området kommer att avsevärt försämrats om utfart mot Rönngatan tillåts och utfart mot Älvgatan försvinner.

Syftet med denna skrivelse är att förhindra att projektet i nuvarande form blir genomfört.

Om projektet omgående stoppas helt eller omarbetas till mer rimliga proportioner finns kanske ingen anledning att nu ta ställning till alla påpekanden och frågor som succesivt framställs i denna rapport. Om en omarbetning av projektet genomförs i samarbete med oss och inte görs helt över våra huvuden skulle man kanske få fram en lösning som kanske inte stämmer helt överens med varken kommunens, byggherrens eller våra intressen men som kanske trots allt kan accepteras av oss alla. Processen skulle i så fall kunna påskyndas vilka vi alla har intresse av kanske inte

minst byggherren som skulle slippa stå för uteblivna intäkter p.g.a. att projektet annars säkerligen blir fördröjt av överklaganden i olika instanser.

Kommentar: Planförslaget har omarbetats och anpassats utifrån många av de synpunkter som har inkommit. Den föreslagna nybyggnationen har minskats och flyttats längre från angränsande fastighetsgränser för att minska påverkan genom insyn m.m. till grannar. Illustrerade parkeringsplatser har utökats till 15 stycken. Planförslaget har justerats så att en mindre del av parkmarken tas i anspråk, avståndet till befintlig ek ökas och parkmark för snöröjningen sparas i svängen.

Fastighetsägare till Häggen 3 (Rönngatan 6)

Det nya huset är alldeles för högt och placerad alldeles för nära Rönngatan. Utredning kring ljusförhållanden och andra olägenheter för närboende behöver göras. Inget sådant framgår av förslaget.

På vår fastighet (Häggen 3) har vi en solbalkong som kommer att ha direkt påverkan från den nya byggnaden. Både när det gäller insyn som blir direkt uppifrån de fönster som finns på den nya byggnaden, och även gällande avskärmning av ljus. Det ger en avsevärd olägenhet för oss som fastighetsägare.

Busslinje 3 stannar inte längre i anslutning till området, så det argumentet är felaktigt.

Med förslaget skulle trafiken i området öka och trafiksäkerheten försämrats.

De redovisade parkeringsplatserna kommer inte att räcka till 30 lägenheter.

Att komma med ett påstående om att området är otryggt är fullständigt osakligt. Det är ett av de tryggaste områden jag har bott i. Att påstå att med förslaget skulle upplevelsen av trygghet i området öka kvällstid utan någon utredning är felaktigt. Det beror helt på hyresgäster på fastigheten, besökare etc.

Vi upplever en stor trygghet i området som det är idag, och tror att det kan bli sämre trygghet med dessa lägenheter.

Kommentar: Den föreslagna nybyggnationen har minskats och flyttats längre från fastighetsgränsen för att minska påverkan genom insyn m.m. till grannar. Solstudie läggs in i planbeskrivningen. Vi beklagar felskrivningen gällande busslinjen och ändrar naturligtvis denna skrivning. Skrivningen gällande trygghet omformuleras.

Fastighetsägare till Häggen 1 (Rönngatan 2)

Kommunen tycks okritiskt ha anammat Newtons förslag som detaljplan utan att ha ifrågasatt rimligheten i proportionerna.

Vi vill att underlaget kompletteras med arkitektskisser som visar hur den nya byggnaden kommer att gestalta sig från Rönngatan.

Ett nedskalat projekt, med en mindre nybyggnad som bättre och varsammare ansluter till den gamla byggnaden, och som är mindre påträngande i omgivningen, vore mindre utmanande. Antalet lägenheter borde dimensioneras till högst enligt normen i relation till det antal P-platser – för boende och besökare – som kan rymmas inom fastighetens befintliga befintliga tomt- och gårdsområde, utan att bullerbyns parkeringsområde ska behöva tas i anspråk. Det är förövrigt uppseendeväckande att kommunen ens föreslår mer bilfrämjande i dessa tider: att omvandla ett fint parkområde som öppnar upp bullerbyn mot älven till parkeringsplatser! Med ett nedskalat projekt blir också den ökade trafikbelastningen i bullerbyn mindre och lättare att acceptera.

Då konstruktionen förväntas bli lång, med t.ex. stora markarbeten måste byggtrafik vara förbjuden genom bullerbyn och den måste ledas in genom den nuvarande öppningen mot Älvgatan.

Kommentar: Den föreslagna nybyggnationen har minskats och flyttats längre från angränsande fastighetsgränser för att minska påverkan genom insyn m.m. till grannar. Illustrerade parkeringsplatser har utökats till 15 stycken. Planförslaget har justerats så att en mindre del av parkmarken tas i anspråk, avståndet till befintlig ek ökas och parkmark för snöröjningen sparas i svängen.

Medborgare på Kvarnberget

I planområdet, längs med Älvgatan, växer en stålig ek som närmar sig 100 år. På vissa illustrationer i planförslaget tycks eken vara förverkad och ersatt av parkeringsplatser, på andra tycks den finnas markerad men ej namngiven. Jag oroas av att detta träd riskerar avverkas helt i onödan, när parkeringsplatser kan rymmas nära intill utan att skada trädet, som har ett djupgående rotsystem. Vänligen beakta detta!

Kommentar: Planförslaget har justerats så att större hänsyn tas till eken.

Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är sammanställd på Stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2018-03-13 av stadsbyggnadsplanerare Karolina Norlin

SAMRÅDSMÖTE

Sälgen 6

2017 08 10

Mötesanteckningar

Från stadsbyggnadsförvaltningen:
Karolina Norlin

Fastighetsägarens representant: Henrik Haugness, Carlstedt Arkitekter AB

I övrigt enl separat närvarolista. 9 personer

Karolina går igenom dagordningen, formalia, förutsättningar och förslaget's innebörd.

Henrik redovisar lite bakgrund och tankegångar för förslaget's utformning.

Frågor och synpunkter:

- En fråga gällde uttrycket bruttoarea (BTA). *(BTA) Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. I planförslaget's beskrivning av BTA ingår både befintligt och nytt hus.*
- Finns det något minimum på hur litet ett grönområde får att räknas som grönområde? (Frågan ställs med anledning av att en del av parken intill fastigheten nu planeras som parkering)
*Natur och parkavdelningen låter hälsa följande: Ang den aktuella parkmarken i detaljplanen så har inte detta område ett större sk vistelsevärde pga det är så litet och ligger intill en större väg osv. Detta är inget område som kommunen definierar som park.
När kommunen pratat om mindre grönområden så är det områden under en hektar som har vistelsevärden som åsyftas. Dessa ytor rymmer ofta en aktivitet, en mindre lekplats etc. (hämtat ur Grönstrukturplanens definitioner avseende avståndsanalys, Obs! Grönplanen är inte antagen av KF än). Den aktuella grönytan som är ca 600 m² består idag av gräsmatta, ek och gång- och cykelväg. Den gröna ytan används för kommunens skötsel för exempelvis dagvatten, snöröjning och vård av eken. Grönytan nyttjas av allmänheten för gång- och cykeltrafik, rastning av hunden och dylikt samt har ett visuellt värde i och med närkontakten och utsikten över Klarälven.

Parkmarken -grönytan vid Klarälven kommer inte att försvinna eftersom den är viktig för kommunen ur drift- och skötselsynpunkt och är ett visuellt viktigt område. Dagens 600 m² parkmark föreslås bli ca 400 m².

Det närmaste grönområdet till planområdet är således Alens lekplats.*
- Kan kommunen bara ge bort parkmark sådär?
Kommunen är beredd att sälja marken till fastighetsägaren för att genomföra projektet.

- Behövs inte parken mer och om vi lägger ett högre bud på parken kan vi få köpa den då?
Fastighetsägaren har kommit in med en begäran till kommunen om köp av marken och ett exploateringsavtal kring markköpet ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen.
- Hur mycket förvärvade nuvarande fastighetsägare marken för av Klöver?
Vet inte, men det uppgiften kan säkerligen fås av lantmäteriet.
- Parkeringssituationen i området blir bara värre och värre och 14 parkeringsplatser till 30 lägenheter är alldeles för lite.
Kommunen vet om att trafiksituationen är besvärlig. Kommunen har en ny parkeringsnorm och den vill bidra till ett minskat bilåkande och mer hållbart resande.
- Ni måste förstå att vi grannar inte vill ha en stor ny byggnad nära vår fastighetsgräns. Varför förlänger man inte den befintliga byggnaden längs Älvgatan och struntar i nybyggnationen så nära oss grannar?
Framförallt ur antikvarisk synpunkt vore det olyckligt och det finns svårigheter att få till en bra utbyggnad eftersom den gamla byggnaden har väldigt höga våningshöjder. Dessutom riskerar eken att skadas och en del utsikt mot älven skulle byggas för.
- Ekens grenar hänger över den planerade parkeringen. De framtida boende kanske kommer att klaga på detta så att kommunen blir tvungen att ta bort eken så småningom?
Visst finns det risk att vissa grenar måste tas bort efter klagomål. Kommunen tar väldigt sällan ner hela träd men visst sker det ibland på grund av trädets ålder m.m.
- Förslaget ger väl möjlighet till både kontor och bostäder. Blir det inte ännu mer trafiken om det blir kontor och behov av ännu fler parkeringar?
Om det skulle bli mer kontor kan fler parkeringsplatser skapas på gården då den bilfria delen av gården inte behöver vara så stor.
- Alla nya bilar kommer att köra på Rönngatan vilket kommer att leda till ännu större trafikproblem på Rönngatan. Det är stundtals stora problem redan idag med många parkerade bilar på gatan. Ofta är det svårt att backa ut från uppfarten och på vintern är det bara ett körfält som kan plogas för alla bilar.
- Vad säger trafikutredningen om förslaget?
Det har inte tagits fram någon trafikutredning. Bara en trafikbullerutredning och vibrationsutredning.
- Det står i handlingarna att parkeringsplatser kan minskas ytterligare om förutsättningar finns för hållbart resande. Då är det ju vi boende i området som drabbas av ännu mer trafikproblem.
Enligt kommunens parkeringsnorm skulle förslaget behöva 15,5 parkeringsplatser. Parkeringsnormen anger att antalet parkeringar kan sänkas om förutsättningar eller åtgärder som gynnar ett miljövänligt resande finns. Med anledning av det centrala läget och de goda förutsättningarna för cykel och buss redovisar förslaget 14 parkeringsplatser.

- Att bygga om den befintliga byggnaden till bostäder skulle kunna bli jättefint men måste man bygga ett nytt hus på fastigheten? Finns det någon ekonomi i projektet om bara det befintliga huset byggs om till bostäder och nybygget slopas?
Uppdraget är att pröva om det är möjligt att både ge möjlighet till bostäder i befintlig byggnad och pröva möjligheten till en nybyggnation. De ekonomiska förutsättningarna i övrigt kan vi inte svara på.
- Om det blir bostäder kommer det bli dygnet runt. Nu är det i alla fall tomt med bilar på kvällen.
- Alla närvarande skulle föredra utfart från fastigheten mot Älvgatan som det är i dag

Karolina informerade om att markens stabilitet och föroreningsituationen eventuellt kan behöva undersökas mer under planprocessen.

Lämna synpunkter skriftligt senast den 31 augusti.

Efter samrådet kommer kommunen sammanställa alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Beslut fattas därefter om förändringar av planförslaget. Planförslaget skickas därefter ut på granskning till alla sakägare och handlingarna läggs ut på nätet. En grov tidsbedömning är att detta kan ske innan jul.

Tack till alla som har närvarat på mötet.

Anteckningar tagna av

Henrik Haugness
Carlstedt Arkitekter AB