



**KARLSTADS KOMMUN**

# **UTLÅTANDE**

## **Upphävande av detaljplan för del av Kv Skepparen mm, inom Viken, Karlstads kommun**

### **INLEDNING**

Detta utlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt stadsbyggnadsförvaltningens förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

### **PLANPROCESSEN**

Detaljplanen upprättas med förenklat förfarande enligt plan- och bygglagen, 5 kap. Där samråd, enligt plan- och bygglagens 5 kap 11 §, hölls mellan 17 oktober och 15 november 2019. 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 Samhällsbyggnadshuset, i bibliotekshuset och på kommunens hemsida under samrådtiden.

### **SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE**

Inkomna yttranden redogörs för nedan. Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil. Yttranden utan erinran har inkommit från Länsstyrelsen, Trafikverket, Lantmäteriet och Miljöförvaltningen, Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott.

#### **Ställningstagande**

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingarna har inte justerats med anledning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed att detaljplanen kan antas.

# INKOMNA YTTRANDE

## Sakägare

### Lidl Sverige KB

Med anledning av att kommunen initierat ett beslut att upphäva gällande detaljplan med akt nr 1780K-21-P2006/04 och plannamn "Skepparen", får Lidl Sverige KB, org. nr 969667-6312 ("Lidl") som ägare till fastigheten Karlstad Skepparen 6 och tomträttsinnehavare till fastigheten Karlstad Skepparen 7 inkomma med följande synpunkter.

#### Kommunen har inte iakttagit Lidls intressen

Lidl har ansökt om bygglov för nybyggnad av affärsbyggnad på fastigheterna. I väntan på ny plan för fastigheterna, har kommunen meddelat anstånd med bygglovsansökan. Om kommunen upphäver detaljplanen kommer fastigheterna att ligga inom ett oreglerat område, och Lidl kan tvingas vänta ytterligare tid på att få en bygglovsansökan för fastigheterna prövad. Detta kan inte vara förenligt med plan- och bygglagstiftningen, och Lidl menar därför att detaljplanen inte kan upphävas förrän Lidls ineliggande bygglovsansökan först prövats mot gällande detaljplan. Kommunens påstådda "nytta" av beslutet att upphäva detaljplanen kan inte överväga de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

#### Kommunen har inte iakttagit allmänna intressen

Lidl har för avsikt att med stöd av gällande detaljplan bebygga fastigheterna med en livsmedelsbutik. Den tilltänkta byggnationen kommer således att förbättra servicen för de boende på bl.a. Orrholmen som för nära gångavstånd till en livsmedelsbutik, vilket är en god social konsekvens för kringboende. Kommunens förbiser således viktiga allmänna intressen genom beslutet att upphäva detaljplanen. Kommunen anger att syftet med att upphäva detaljplanen är att ta bort byggrätten för handel i ett plan. Vidare omnämns i planbeskrivningen avseende upphävandet av detaljplanen att planprogrammet för kv. Skepparen anger att området ska användas för en ny blandad stadsdel bl.a. innefattande en omfattande byggrätt för bostäder. I och med att syftet med att upphäva detaljplanen är att på nytt planlägga området för fastigheterna, måste kommunen till större del beakta allmänna intressen och de konsekvenser som tilltänkt planläggning av området får för allmänheten. Det innebär bland annat att fler parter borde getts möjlighet att yttra sig över förslaget till att upphäva detaljplanen och att beslutet borde föregåtts av en mer utförlig beredning.

Sammanfattningsvis anser Lidl att kommunen inte i tillräckligt stor utsträckning har beaktat varken Lidls enskilda intressen eller allmänna intressen inom kommunen, varför kommunen måste avvakta ett beslut med att upphäva gällande detaljplan.

*Kommentar: Syftet med upphävande av detaljplanen är att ta bort byggrätten för handel i ett plan eftersom den utvecklingen inte är förenlig med kommuns inriktning för stadsplaneringen av området. Kommunen vill gärna att livsmedelshandel tillförs i området, men att det ska ske på ett sätt som är förenlig med den övergripande planeringen av stadsdelen.*

## Övriga

### Linus Gustafsson

Upphävandet av detaljplanen som tillåter handel i ett plan tycker jag är ett bra ställningstagande för en större, enhetlig bild av Karlstads nya stadsdel. Tullholmen kommer utan tvekan bli en naturlig fortsättning på det lyckade området Inre hamn, så länge utformning sker med stor omsorg och arkitekturen tillåts vara intressant.

Angående marken där en ny detaljplan nu ska tas fram har jag en ide som jag tror på lång sikt kan gynna hela Karlstad. Om planerna på i hopslagningen av Carlstad United och Karlstad BK fallet väl ut måste de för eller senare ha en hemma arena som håller måttet för svensk elitfotboll. Satsningen på Sannafältet är redan en dålig ide som det är, ni nämner Växjö som ett praktexempel på hur ett arena kvarter kan fungera, men jag har själv bott i Växjö och vet därför att områden som det inte fungerar. Det blir ingen naturlig rörelse på gatorna och området känns dött. Därför vore en bättre lösning att sprida ut Karlstads diverse arenor för att skapa karaktär till stadens olika stadsdelar, samt utveckla det liv som redan förs på dessas gator. Uppgiften blir enklare att utföra eftersom att människor redan rör sig i dessa områden. På Sannafältet gör man det inte. Detta leder mig vidare till själva förslaget. Kortfattat menar jag att den tomt som idag stor tom borde tillåta en ny fotbollsarena av högt arkitektoniskt värde. Den behöver i sig inte vara stor, men tillräckligt för att man som Karlstadsbo ska känna sig stolt. I ett drömscenario lyckas ihopslagningen av Karlstads fotbollsklubbar såpass bra att man inom ett 15 års spann har etablerat sig i Superettan eller Allsvenskan, och då vill vi ju naturligtvis att alla de bortasupportrar som hälsar på i Karlstad ska avundas stadens kärna. Supportrarna kommer med tåg och det naturliga stråket för dem blir då förbi Löfbergsskrapan och inre hamn, eller genom stadsträdgården. Med närhet till den blivande Coop butiken i hörnet av rondellen mot Packhusallen skulle handeln öka för de närliggande affärerna när både bortasupportrar och hemmasupportrarna rör sig i området. Det skulle inte krävas någon extra busslinje likt den som kör till Löfbergs Arena på matchdagar där, vilket minskar både fordonstätheten på gatorna och onödiga utsläpp. Naturligtvis kommer trafiken bli tätare inne vid Tullholmsviken vid matchdag, men med ett större parkeringshus i källarplan på Arenan och upprustningen av Viken passagen, borde detta inte skapa för många problem. Närheten till Centralstationen och Stora Torget tillåter dessutom fler att välja bussen till matchen, och Karlstads restauranger, hotell, cafeer och handel skulle gynnas av den extra tillförseln av folk under dessa dagar. Därför föreslår jag att kommunen avvaktar med byggnation på tomten tills vi vet hur bra Karlstads nya fotbollsklubb står sig på riksni-vå. Upprätta en detaljplan som tillåter en fotbollsarena, kanske till och med kombinerad amerikansk fotbollsarena. Planen är långsiktig och den tomma planen som står där nu kommer fortsätta vara där. Men jag tror att ett tillskott som jag pratat om ovan skulle gynna hela Karlstad.

*Kommentar: Denna fråga hanteras inte i det aktuella planärendet, men vid en snabb bedömning så är Kv Skepparen för liten för att rymma en fotbollsarena med tillhörande funktioner.*

## **Postnord**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entreplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Kommentar: Upphävandet innebär att ingen byggnad planeras byggas, behovet av brevlådor finns alltså inte.*

## **Medverkande tjänsteman**

Utlåtandet är sammanställt på stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad 2019 11 22 av planchef Jonas Zetterberg.









