

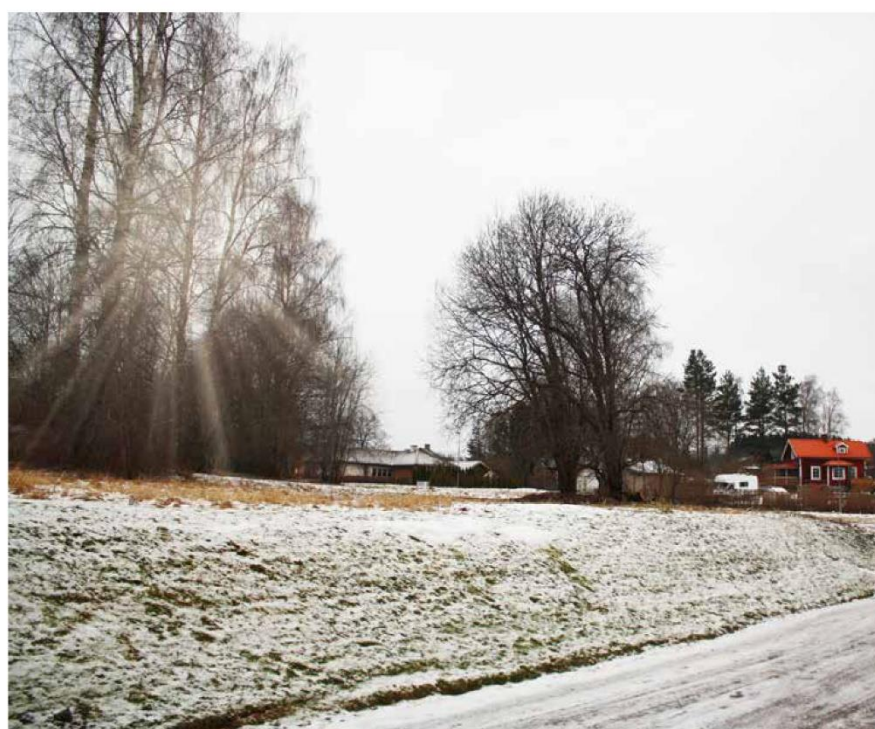
DETALJPLAN FÖR KV BJÖRNEN
FILIPSTADS KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE



2017/249

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för kvarteret Björnen

Björnen 1 och 11
Filipstads Kommun
Värmlands Län

GRANSKNINGSHANDLING

2018-09-04

Utökat förfarande enligt PBL 2010:900

Miljö- och stadsarkitektkontoret
November 2018

Inledning

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

Planprocessen

Kommunstyrelsen beslutade 2018-09-19, § 67 att godkänna handlingarna för granskning. Detaljplanen har därefter varit utställd för granskning under tiden 1 oktober till 23 oktober 2018.

Granskning har kungjorts i Filipstads tidning, Nya Wermlands-Tidningen och Värmlands Folkblad samt anslagits på kommunens anslagstavla. Meddelande om granskning har även sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning, myndigheter, organisationer och andra berörda. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunhuset, på Filipstads bibliotek samt på kommunens webbplats.

Revideringar

Planförslaget har efter granskningen reviderats och förtydligats enligt nedan:

Förändringar av planen efter granskningen:

- Inga förändringar av planen har skett efter granskningen.

Kvarstående synpunkter efter granskningen:

- Vissa synpunkter från Sakägare 1 är ej tillgodosedda men dialog har förts.

Ställningstagande

Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för antagande enligt PBL 5 kap. 27§.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Inkomna synpunkter redovisas sammanfattade i detta granskningsutlåtande. Yttrandena har delvis anonymiserats för att möjliggöra publicering på nätet. Samtliga yttranden finns att tillgå i original hos kommunen.

Yttranden utan erinran

Länsstyrelsen i Värmland, Trafikverket, Vattenfall Eldistribution, Värmlands Museum, Barn- och utbildningsnämnden, Kommunstyrelsens arbetsutskott och Socialnämnden

Yttranden med synpunkter

Lantmäteriet och Sakägare 1

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Tomtindelning

Lantmäteriet noterar att planbeskrivningen har kompletterats med redogörelse för möjlig fastighetsbildning inom planområdet.

Lantmäteriet har nu noterat att det finns en tomtindelning registrerad på Björnen 1. Tomtindelningen är antagen 1917-08-18 och aktbeteckningen enligt fastighetsregistret är 1782K-2047:15. Lantmäteriet har inte tillgång till akten men vill uppmärksamma om att denna existerar. En konsekvens av antagandet av den nya planen är att tomtindelningen upphävs inom planområdet. Planbeskrivningen bör uppdateras med en redogörelse för detta.

Det bör också kontrolleras om tomtindelningen innefattar ytterligare område utanför det nya planområdet som i sådant fall också bör upphävas i samband med att den nya planen antas.

Kommentarer

Tomtindelning för hela kvarteret Björnen är upphävd av Filipstads kommun 1988-02-17. Upphävandet har registrerats på övriga fastigheter inom kvarteret men inte på Björnen 1. Efter kontakt med Lantmäteriet har felaktigheten i fastighetsregistret rättats till.

Länsstyrelsen i Värmland

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med utökat förfarande den 4 september 2018, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 18 oktober 2018.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av ett vårdboende för äldre samt att planlägga befintligt LSS-boende.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens samlade bedömning

I samrådet hade Länsstyrelsen inget att erinra utan informerade endast om det statliga stöd som finns att söka för byggande av äldreboende.

Länsstyrelsen har heller inget att erinra i granskningskedet.

Kommentarer

Noteras.

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.

Kommentarer

Noteras.

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att möjliggöra för nybyggnation av ett vårdboende för äldre samt att planlägga befintligt LSS-boende för att få en sammanhängande bild av kvarterets utveckling.

Trafikverket har i tidigare samrådsskede yttrat sig i frågan 2018-06-18, (TRV 2018-63132) och hade då inga synpunkter.

Sammantagen bedömning

Trafikverket har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentarer

Noteras.

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av handlingarna av detaljplan för kv. Björnen och lämnar följande yttrande. Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentarer

Noteras.

Värmlands Museum

Värmlands Museum har mottagit granskningshandlingar för detaljplan för kvarteret Björnen i Filipstad. Länsmuseumet har intet att erinra förslaget.

Kommentarer

Noteras.

Barn- och utbildningsnämnden

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

Noteras.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Arbetsutskottet beslutar att inte lämna något yttrande i ärendet.

Kommentarer

Noteras.

Socialnämnden

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

Noteras.

Sakägare 1

Jag/vi har tidigare lämnat en lång redogörelse med synpunkter under samrådsprocessen. Skrivelsen innehöll inte bara klagomål och negativa synpunkter, trots att förändringen och nybyggnationen är till övervägande del negativ för vår egen del. Skrivelsen innehöll också förslag för att göra nybygget trevligare, och jag pekade även på en del orosmoment bl a trafiksäkerhet, buller mm.

Vi har inte hört av någon dialog från kommunen, ej heller något intresse att vidareutveckla något av de förslag som vi redovisade. Det klagas ofta över att medborgare i Filipstad inte är tillräckligt engagerade, men det är svårt att vara engagerad när man möts av tystnad, det tolkas ju alltid som ointresse.

Jag vidhåller att tomten och platsen är olämplig, inte bara för vår egen del, byggnaden alldeles för stor, och kvarteret (och staden) kommer att förfulas ytterligare med fler kommunala verksamhetsbyggnader.

Som redan framförts i tidigare skrivelse, så begär vi ersättning för förlorat marknadsvärde på vår fastighet, om bygget genomförs, och vi vill gärna att kommunen meddelar oss sin inställning till detta.

Orsaken till vår begäran är att detaljplanen ändras så man bygger kommunal verksamhet istället för privatbostäder, som ursprungliga plan anger. Det gör stor skillnad för attraktionsvärdet, och vi anser det därför fullt rimligt att kommunen ersätter oss som sakägare när man genomför ändring av detaljplan, och tillåter verksamhetsbyggnation som är till vår ekonomiska nackdel.

För att bestämma en rimlig storlek på ersättning bör utlåtande(n) inhämtas från sakkunniga på området, t ex icke jäviga fastighetsmäklare.

Kommentarer:

Kommunen noterar inkomna synpunkter och hänvisar i sakfrågor till svaren som getts i samrådsredogörelsen och de förtydliganden kring verksamhetens omgivningspåverkan som gjordes i planbeskrivningen efter samrådet.

Förtätning i redan etablerade bebyggelsestrukturer innebär alltid en förändring av närmiljön för de människor som lever på platsen idag. Detta kan ibland innebära att den enskilde kan uppleva en förändring till följd av att det allmänna intresset och den långsiktiga planeringen fått väga tyngst. I detta fall har behovet av boende för äldre i ett strategiskt fördelaktigt läge prioriterats.

Kommunens önskan och förhoppning är dock att det fortsatt ska vara en mycket god boendemiljö kring den nya verksamheten då det ju framför allt är just bostäder som planförslaget möjliggör för. Bostäder för äldre bedöms inte vara av sådan störande art att det kan komma att påverka omkringboende på sådant negativt sätt att ersättning till följd av planförslaget kan bli aktuellt.

De förslag som lyfts från berörd sakägare kring gestaltning av parkering och utemiljö har förts vidare till Kooperativa Hyresrättsföreningen Filipstads äldrebostäder (KHF) och projektledaren på Riksbyggen som ansvarar för projektering av bygget.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet är sammanställt på Miljö- och stadsarkitektkontoret vid Filipstads kommun den 21 november 2018 av fysisk planerare Lena Wahlgren i samverkan med samhällsplanerare Sara Svensson, SBK Värmland.