

DETALJPLAN FÖR KV BJÖRNEN
FILIPSTADS KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE



FILIPSTADS
KOMMUN

2017/249

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för kvarteret Björnen
Björnen 1 och 11
Filipstads Kommun
Värmlands Län

SAMRÅDSHANDLING

2018-04-04

Utökat förfarande enligt PBL 2010:900

Miljö- och stadsarkitektkontoret
September 2018



FILIPSTADS
KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådets har bedrivits

Filipstads kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för kvarteret Björnen i Filipstad. Syftet med att ta fram en ny detaljplan för området är att möjliggöra för nybyggnation av ett vårdboende för äldre samt att planlägga befintligt LSS-boende för att få en sammanhängande bild av kvarterets utveckling.

Kommunstyrelsen beslutade 2018-04-25, § 38 att godkänna handlingarna för samråd. Samråd har pågått mellan 31 maj till 24 juni 2018.

Planförslaget skickades till berörda sakägare samt myndigheter och organisationer för synpunkter. Det har även funnits tillgängligt på Filipstads kommun, Filipstads bibliotek samt på kommunens hemsida under samrådstiden. Annons om samråd har varit införd i Filipstads tidning, Nya Wermlands-Tidningen samt Värmlands Folkblad.

Inkomna synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till Filipstads kommun:

Myndigheter och företag

Lantmäteriet
Länsstyrelsen i Värmlands län
Trafikverket
Värmlands Museum

Kommunala nämnder och bolag

Barn- och utbildningsnämnden
Filipstad Energinät AB
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Socialnämnden

Sakägare

Synpunkt 1

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har totalt nio skriftliga yttranden inkommit. Inkomna synpunkter redovisas sammanfattade i denna samrådsredogörelse tillsammans med kommunens svar på dessa. Yttrandena har delvis anonymiserats för att möjliggöra publicering på nätet. Samtliga yttranden finns att tillgå i original hos kommunen.

Fortsatt process

Inför kommande granskning kompletteras och justeras detaljplanehandlingarna enligt de kommentarer som redovisas i denna samrådsredogörelse. När revideringarna är gjorda kommer planförslaget att ställas ut på nytt.

MYNDIGHETER OCH FÖRETAG

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelser

Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt Boverkets rekommendationer vara en administrativ bestämmelse.

Kommentarer

Planen justeras.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Det bör framgå av konsekvensbeskrivningen att en framtida ledningsrätt eller ett framtida servitut kommer att belasta fastigheten Björnen 11 inom u-området.

Det är inte uteslutet att fastighetsbildning kan komma att ske inom planområdet.

Planbeskrivningen anger dock inte någonting angående vem som ska initiera och bekosta sådan eventuell fastighetsbildning. Det står även angivet att ledningsrätt eller servitut ska upprättas för fjärrvärmeledningar. Dock ingenting om vem som ska initiera och bekosta fastighetsbildningen för detta.

Kommentarer

Planen justeras.

Planbestämmelser

Användningsområdena för kvartersmarken anges med två olika färger trots att plankartan enbart är gul. För tydlighetens skull borde användningsområdena för Bostäder och Vård anges med gul färg i planbestämmelserna.

Kommentarer

Planen justeras.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkt och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen om korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna i Boverkets planbestämmelsekatalog.

Kommentarer

Planen justeras.

Övriga frågor

Lantmäteriet vill uppmärksamma att del av gränsen mot Finnshtytegatan har dålig kvalitet i grundkartan. Gränsen är registrerad med 4,5 meters felmarginal. Det är plangränsen enligt plankartan som får rättskraft. Konsekvensen av detta kan bli att planområdesgränsen inte följer fastighetsgränsen. Det är inte fastighetsgränsens faktiska läge som avgör vart plangränsen går.

Kommentarer

Detta noteras i planbeskrivningen men då kommunen äger båda fastigheterna bedöms inte felmarginalen att påverka planen. Plangränsen är dragen där kommunen anser att fastighetsgränsen ska vara vid en framtida reglering. Planhandlingarna kompletteras dock med uppgifterna om gränsens osäkerhet.

Länsstyrelsen i Värmland

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med utökat förfarande den 4 april 2018, har översänts för samråd enligt 5 kap. 7 och 11 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 14 juni 2018.

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

Tidigare ställningstaganden

Detaljplanen ligger inom de mål som finns för centrumutbyggnad i den kommunövergripande översiktsplanen från 2016. Förtätning är också något som efterfrågas i den fördjupade översiktsplanen för centralorten från 2013. Planområdet omfattas idag av Filipstads stadsplan från 1907 och denna upphävs och ersätts delvis i och med upprättande av en ny detaljplan.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 7 § PBL ska ett utökat förfarande tillämpas om ett förslag till en detaljplan är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Behovsbedömning

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

Kommentarer

Noteras.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser det positivt att Filipstads kommun planerar för särskilda bostäder för äldre och har i samrådsskedet inget att erinra.

Kommentarer

Noteras.

Övriga upplysningar

Länsstyrelsen vill i sammanhanget upplysa om det statliga stöd som finns att söka för byggande av äldreboenden. Ansökan görs till Länsstyrelsen.

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.

Infrastruktur

Närmsta statliga infrastruktur, Inlandsbanan, bandel 364, är belägen cirka 68 meter väster om planområdet, mätt från spårmittpunkt. Inlandsbanan trafikeras i dagsläget inte av reguljär trafik på aktuellt avsnitt och det finns inga planer på att börja trafikera sträckan på nytt. Närmsta statliga väg, väg 246, är belägen cirka 310 meter väster om planområdet, mätt från vägbanekant. Det närliggande vägnätet består av kommunala vägar.

Sammantagen bedömning

Trafikverket bedömer att planförslaget inte har någon påverkan av betydelse på Trafikverkets anläggningar eller vice versa. Trafikverket har inga övriga synpunkter på samrådshandlingarna.

Kommentarer

Noteras.

Övrigt

För ytterligare information och planeringsunderlag se ”Transportsystemet i samhällsplaneringen” på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se/samhallsplanering.

Kommentarer

Noteras.

Värmlands Museum

Värmlands Museum har ur kulturmiljösynpunkt inget att invända mot den föreslagna planen för kv Björnen enl ert dnr 2017-249.

Vi vill dock passa på att poängtera vikten av att Malmgatans sträckning behålls även i framtiden. Sträckningen har ett kulturhistoriskt värde som den kvarvarande delen av den järntransportbanan som gick mellan Daglösens norra spets och Storbroyttan.

Kommentarer

Detaljplaneläggning av kvarteret Björnen medför inte någon ändring av Malmgatans sträckning.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

Barn- och utbildningsnämnden

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

Noteras.

Filipstad Energinät AB

Förutom att vi har vår transformatorstation TA02 att ta hänsyn till så har vi kabelförband längst med Finnshyttegatan och Malmgatan som man måste ta hänsyn till vid byggnation, se bifogat dokument. Men det får väl begäras kabelmarkering i vanlig ordning och så får vi se om de skall flyttas eller täckas på något sätt beroende av mark- och byggförhållanden.

Kommentarer

Noteras.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

Noteras.

Socialnämnden

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

Noteras.

ÖVRIGA

Synpunkt 1

En sakägare har lämnat in ett långt yttrande som redovisas i sin helhet som en bilaga till denna samrådsredogörelse. Nedan redovisas kommentarer på detta yttrande. Vi har också låtit verksamheten beskriva hur den kommande verksamheten kommer att se ut och dessa finns med under kommunens kommentarer nedan.

Kommentarer

Den nya detaljplanen innebär att ett område som idag är grönområde kommer att användas för ett särskilt boende. Enligt gällande detaljplan är det dock idag möjligt att nyttja marken för bostäder. Grönområdet utgör en icke skött yta och nyttjas idag inte i någon större utsträckning.

Den planerade kommunala verksamheten är ett särskilt boende där äldre personer kommer att bo och den föreslagna placeringen har diskuterats i verksamheten samt i pensionärs och handikapprådet. Det har då ansetts vara viktigt att erbjuda en lugn

miljö i ett bostadsområde och den allmänna åsikten är att området som sådant, är lugnt och trevligt att både bo och arbeta i.

När det gäller byggnadens utformning så har socialförvaltningen tillsammans med delar av pensionärs och handikapprådet, besökt Munkfors och intervjuat Storfors. I dessa kommuner finns respektive pågår byggnation av motsvarande byggnation.

Bedömningen har gjorts att placeringen av äldreboendet mellan de två flerfamiljshusen är passande. Den nya bebyggelsen är anpassad till omgivande bebyggelse i skala och höjd, allt för att den nya byggnaden ska harmonisera med befintliga flerbostadshus. Zonen på sex meter prick- och korsmark ut mot gatorna är motsvarande placeringsbestämmelse som fanns i den gamla stadsplanen vilken omkringliggande bebyggelse är uppförd inom.

Verksamheten har beskrivit besöksbelastningen vid ett boende med denna inriktning och uppskattar att det kommer se ut enligt nedanstående beskrivning. Dagtid måndag till söndag kommer ca 12 till 14 personal att arbeta i huset. På kvällen ca 8-10 personal och på natten ca 2 till 3 personal. Dessa uppskattade antal personal är beroende på hur mycket personal som har tillfälliga arbetsinsatser i huset. Antalet besökare uppskattas till ca 2 till 8 per dag vilket dock är mycket svåruppskattat.

Gällande de transporter som det nya äldreboendet medför handlar det om personal som dagligen ska ta sig till och från sin arbetsplats. Varje vardag kommer troligen postbil och intern post. Varje vecka kommer sopbil och varutransport. Tvätt sker i huset och kommer inte att generera några transporter. Om dagverksamheten för dementa flyttas till detta hus, så kommer personer, enligt nuvarande frekvens, i olika fordon två gånger per vecka för dit- och hemtransport. I övrigt kan andra hämtning och avlämningar av personer ske, utifrån brukares individuella behov och vilja. Ca en inflyttning per månad beräknas vara relevant.

Gällande parkeringar i anslutning till kv Björnen, så planeras ca 15 parkeringar med motorvärmare, i områdets ena hörn, med infart från Finnshyttegatan.

När det gäller parkeringssituationen i området totalt, så bedömer kommunen att en vidare studie bör genomföras för hela bostadsområdet och att särskild trafikutredning för trafik och hastigheter genomförs. Kommun bedömer att en utredning bör se på möjligheten att tillskapa fler parkeringsplatser genom att utöka antalet parkeringar på gräsmattan på Klippgatan, där ett antal parkeringsplatser utrustade med motorvärmare skulle kunna avdelas för boendets personal.