



PLANBESKRIVNING



Detaljplan för kvarteret Björnen

Björnen 1 och 11
Filipstads Kommun
Värmlands Län

Antagen av KF: 2018-12-13
Laga kraft: 2019-01-11

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	4
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10

Omslag	Planområdet sett från söder. Foto av Karin Manner
Beställare	Lena Wahlgren, Filipstads Kommun
Konsult	SBK Värmland AB
Uppdragsansvarig	Karin Manner
Kontakt	SBK Värmland AB Hantverksgatan 5 671 31 ARVIKA tel +46 707-83 12 04



karin@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

1. INLEDNING

BAKGRUND

I december år 2017 beslutade kommunfullmäktige i Filipstads kommun att tillsammans med Riksbyggen skapa en kooperativ hyresrättsförening med syfte att driva äldreboende. Föreningen fick namnet Kooperativa Hyresrättsföreningen Filipstads äldreboendestäder (KHF). I samband med bildandet beslutade kommunen att sälja fastigheten Kv. Björnen 11 till den nyskapade föreningen. Föreningen avser att på platsen bygga ett äldreboende i form av kooperativa hyresrätter med plats för 40 boende. Nybyggnationen är en del i en åtgärdsplan för att säkra upp behovet av moderna och funktionella äldreboenden för den växande befolkningsgruppen äldre i kommunen. Inom planens utredningsområde har även ett befintligt LSS-boende tagits med för att få en sammanhängande bild av kvarterets utveckling. Planen möjliggör både för boende och vård av anledningen att gränsen mellan vårdboende/trygghetsboende och boende för äldre ibland är svår att definiera.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nybyggnation av ett vårdboende för äldre samt att planlägga befintligt LSS-boende. Inom syftet ryms att ny bebyggelse ska harmonisera med omkringliggande bebyggelse i skala och placering inom kvarteret.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Behovsbedömning

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande med kungörelse innan samråd och underrättelse innan granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning

och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	2017
Samrådsskede	maj/juni 2018
Granskning	oktober 2018
Godkännande i KS	november 2018
Antagande i KF	december 2018
Laga kraft	januari 2019

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Björnen 11 ägs av Filipstads kommun.

Kommunen har fattat beslut om att sälja fastigheten till Kooperativa Hyresgästföreningen Filipstads äldreboendestäder, men försäljningen är i dagsläget inte genomförd. Björnen 1 ägs av Gruppboendestäder i Sverige AB & Co Kommanditbolag nr 1.



Planområdet markerat med rött.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2017-11-29 § 114 beslutat att ge miljö- och byggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Björnen.

ÖVERSIKTSPLAN

En nyproduktion av ett äldreboende inom området bedöms ligga inom de mål som finns för centrumutbyggnad i Filipstads kommunövergripande översiktsplan antagen år 2016.

Planbesked
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov

I Filipstads fördjupade översiktsplan för centralorten antagen år 2013 ligger planområdet inom det som pekas ut som befintligt bostadsområde. I fördjupningen anges att i första hand bör förtätning inom stadsdelen Åsen – Höglunda som planområdet tillhör prioriteras genom att lediga tomter bebyggs i områden med sammanhängande kvartersstruktur. Ny bebyggelse bör prövas med hänsyn till lämplighet avseende placering och utformning där hänsyn tas till samlade miljöbilder och bibehållande av ursprunglig karaktär i möjligaste mån. En avvägning bör göras mellan nytillskott och befintlig bebyggelsemiljö, efter respektive plats/delområdes förutsättningar och vad dess omgivning tål eller tillåter.

Detaljplanen bedöms ligga inom översiktsplanens viljeinriktning och att bidra till ovanstående mål för bebyggelseutvecklingen.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av Filipstads stadsplan från år 1907. I planen finns särskilda bestämmelser för kvartalet som anger att det endast får byggas med bostadshus, att de ska placeras intill byggnadslinje eller gata, inte närmare tomtgränsen än 6 m och maxhöjden för stenhus är 11 m.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2018-03-12 bedöms inte markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen. Nedan följer motivering och slutsatser.

Planens genomförande skulle innebära att ett mindre grönområde inom kvartersmark tas i anspråk för nybyggnation av ett äldreboende. Området har tidigare varit bebyggt med bostäder och innehåller inga kända riskfaktorer eller större värden som exploateringen bedöms påverka. Nyexploatering bedöms på platsen kunna ske med bevarande av omgivningens småstadskarakteristik som beskrivs som värdefull enligt kulturmiljöprogrammet *Ditt Värmland*.

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL MILJÖBALKEN

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Detaljplanen tar de allmänna hänsynsreglerna i beaktande genom att lokalisera äldreboendet med närhet till befintligt äldreboende på Älvkullen. Tanken med detta är att minska transportsträckan för gemensamma leveranser och att personal ska kunna gå till fots. Lokaliseringen stödjer också nyttjande av befintligt VA-nät och övrig service.

Planområdet berörs inte av några områden av riksintresse enligt miljöbalkens 3-4 kapitel.

Planområdet innehåller inga kända skyddsvärda arter eller biotoper. Miljökvalitetsnormer för vatten och luft bedöms inte riskera att överskridas och övriga är inte relevanta för planområdet. Se vidare under rubriken Miljökvalitetsnormer i slutet av kapitel 4.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under följande kapitel beskrivs planrådets förutsättningar tillsammans med planförslaget. Hänvisningar görs till plankartan genom angivelse av planbestämelse inom parentes i fet stil som exempelvis (**B**).

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet består idag huvudsakligen av ett grönområde med enstaka lövträd där rester av äldre bostadsbebyggelse kan ses i form av en raserad husgrund. Enligt en byggnadsinventering genomförd 1979 har det legat flera fristående bostadshus inom planområdet. Ett av husen som ligger i mitt i området har använts som äldreboende.

Området omges av bilvägar på tre sidor och ett flerfamiljshus med tre våningar i sydöst. Inom planområdet ligger även ett befintligt enfamiljshus i ett plan där det idag är ett LSS-boende.



Ovan: Planområdet sett från Malmgatan



Ovan: Befintligt enplanshus med LSS-boende sett från Klippgatan



Ovan: Planområdets till vänster i bilden och intilliggande flerfamiljshus i södra delen till höger

Området är relativt flackt med en svag lutning åt sydöst. Resterna efter den gamla husgrunden ligger på högsta punkten i norra delen av området.

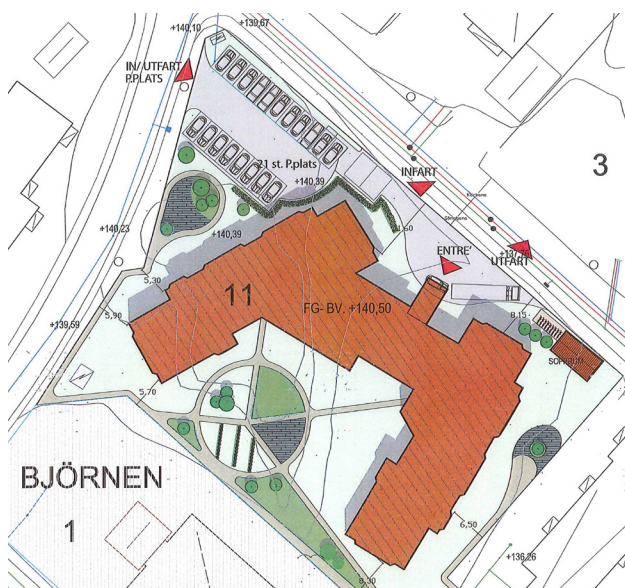


Ovan: Den gamla husgrunden i den norra delen av området

Övrig omkringliggande bebyggelse har karaktären villabebyggelse med enstaka flerfamiljshus. På andra sidan Malmgatan finns en större lekplats och ett grönområde.

Planförslag

Planförslaget innebär att områdets utformning förändras då byggrätten för äldreboendet föreslås ta upp stora delar av det som idag är grönområde.



Ovan: Illustration av möjlig markanvändning enligt planförslaget. Äldreboende inom Björnen 11 framtaget av Riksbyggen och Tengbom

Geotekniska förhållanden

Två geotekniska utredningar har genomförts inom området, en för fastigheten Björnen 11 1985-01-07 och en för Björnen 1 1988-02-22 i samband med att nuvarande vårdboende planerades. De båda utredningarna visade då på att det inom området finns 0-1,5 m fasta finse-diment (torrskorpsslera och silt) och under det sandig silmorän på berg. Berg i dagen kan ses. Det konstateras att de förekommande jordarna är genomgående fasta och det förekommer inga grundläggningsproblem.

Planförslag

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande utifrån tidigare genomförda geotekniska utredningar.

Förorenad mark

Planområdet ligger inte inom länsstyrelsens utpekade riskområden för förorenad mark. Tidigare markanvändning ger inga indikationer på att markföroreningar kan förekomma.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Enligt en översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och kulturminnen

Planområdet angränsar till ett fornminne i form av den gamla färdvägen till Storbroyttan, men innehåller inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen. Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Enligt KML kap 2 § 14 är det den som utför arbetsföretaget som betalar för utgrävning. Om fornlämningen tidigare varit okänd så kan den som utför arbetsföretagen slippa betala.

Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet planeras för ny bebyggelse och nuvarande användning inom byggnaden i planområdets sydvästra del bekräftas. Användningsbestämmelse för hela området föreslås vara **(BD)** bostäder och vård. Planen innehåller båda användningarna för att möjliggöra en omvandling från vård till bostäder i det fall att behovet av vårdplatser skulle minska i framtiden. Motivet till att hela området ges samma användning och egenskaper är även att möjliggöra för sammanslagning av de båda fastigheterna och utöka vårdplatserna vid behov.

Bebyggelse och gestaltning

Planområdet ligger inom stadsdelen Åsen – Höglunda som består av en förhållandevis tät, samlad, homogen och regelbunden bebyggelsestruktur med viss inbördes variation. Det mest karakteristiska draget hos stadsdelen som helhet är villastad.

Planförslag

Ny bebyggelse ska anpassas efter omkringliggande vad gäller höjd och placering. Inom stadsdelen som för övrigt består av framför allt villabebyggelse bedöms placeringen av äldreboendet mellan de två flerfamiljs-husen passande. Bestämmelserna för höjd (**nockhöjd**) och placering av huvudbyggnad (**prickmark och korsmark**) är utformade för att den nya byggnaden ska harmonisera med flerbostadshuset. Zonen på 6 meter prick- och korsmark är motsvarande placeringsbestämmelse som fanns i den gamla stadsplanen vilken omkringliggande bebyggelse är uppförd inom. Vid genomfart på Malmgatan kommer placeringen av äldreboendet upplevas koppla samman flerbostadshuset i söder med det hus som idag står ensamt norr om området.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i det generella utpekandet av Filipstads centrum som kulturhistoriskt värdefull i kulturmiljöprogrammet *Ditt Värmland*. Värdet i bebyggelsen beskrivs ligga i den samlade helhetsbilden av kulturmiljöerna i staden som är värd att beakta och bibehålla. Länsstyrelsen rekommenderar att kulturvärdena i miljön säkerställs genom detaljplanebestämmelser. Vid tillståndsprövning bör särskilt värnas om samlade miljöbilder och ett bibehållande av byggnadsexteriörernas ursprungliga karaktär.

Planförslag

Tillåten bebyggelse inom planen bryter inte befintliga kvarter och ny bebyggelse planeras harmonisera med omkringliggande vad gäller skala och avstånd mellan byggnader. Bestämmelserna i planen ligger i linje med grundidéen den gamla stadsplanen.

Offentlig service

I dagsläget finns närmaste offentliga service i form av äldreomsorg på Älvkullens äldreboende. Där finns 82 lägenheter fördelade på elva avdelningar varav fyra är demensboenden.

Närmaste vårdcentral är Filipstads vårdcentral som ligger cirka 1 km från planområdet.

I närområdet finns även skola och förskola.

Planförslag

Planen innehåller en utbyggnad av offentlig service i området i och med äldreboendet. Planens innehåll bedöms inte ge ytterligare behov av utökad service i närområdet.

Kommersiell service och arbetsplatser

Utbud av sällanköps- och dagligvarubutiker finns främst lokaliserat till centrala Filipstad, ca 500-600 meter sydost om planområdet.

Planförslag

Planförslaget skapar arbetsplatser i och med nybyggnationen av äldreboendet. Under dagtid beräknas cirka 12-14 personer bemanna boendet. I och med närheten till Filipstads centrum bedöms detta inte innebära ett ytterligare behov av service i närområdet.

Tillgänglighet

Fastigheten Björnen 11 används i dagsläget inte och grönområdet är inte tillgänglig med tanke på höjdskillnader och vegetation. Björnen 1 innehåller idag ett LSS-boende som är utformat i ett plan med hög tillgänglighet.

Planförslag

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter. Planförslaget bedöms skapa möjlighet för en tillgänglig plats. En nyckelåtgärd för att skapa tillgänglighet är att infarten till entré och parkering utformas så att den blir begriplig för gående på intilliggande gång- och cykelväg.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet ligger intill tre vägar. Finnshyttegatan, Klippgatan och Malmgatan. Av dessa alstrar de två förstnämnda framför allt boendetrafik i villaområdet och Malmgatan är en gammal genomfartsväg från Filipstads centrum till Storbroyttan. Högst trafikmängd passerar på Malmgatan. I en trafikmätning från 2005 uppmättes en årsmedeltrafik (ÅDT) på 543 fordon. En viss ökning av biltrafiken kan antas ha skett från detta mätillfälle, men med hänvisning till att inga stora förändringar skett i närområdet bedöms trafikökningen som marginell.

Planförslag

Planförslaget innebär ingen förändring av gatunätet och planområdets användning bedöms inte alstra någon större mängd trafik. Personalen på äldreboendet förväntas ge en liten ökning av trafik morgon, eftermiddag och kväll när skifte sker. Under dagtid förväntas cirka 12-14 personer arbeta på boendet, under kväll 8-10 och under natten 2-3. Antalet besökare till boende uppskattas till 2-8 stycken per dag av personal med erfarenhet av motsvarande verksamhet. Som mest om samtliga i personalstyrkan och besökare färdas med bil kan trafikökningen uppgå till 35 personbilar per dygn.

Parkering, utfarter, varumottagning

I dagslägen finns parkering för boende inom Björnen 1. Viss parkering sker även i anslutning till en gräsyta strax söder ut på Klippgatan.

Planförslag

Inom planområdet behöver parkering ordnas för personal och besökare till äldreboendet. Ett boende i storleksordningen som ryms inom planområdet bedöms behöva en parkering med cirka 15 platser. I den illustrations-skiss som finns för området lokaliseras en parkering i den norra delen av området. Inom området behöver även möjlighet för varuleveranser till boendet rymmas. In- och utfart för parkering och varuleveranser placeras lämpligen invid Malmgatan eller östra delen av Finnshyttegatan för att minska påverkan för boende i området. Den trafik i form av transporter som förväntas till verksamheten är på vardagar postbilen och den interna posten samt en gång i veckan sopbil och varutransport. I det fall dagverksamheten för dementa flyttas till huset kommer personer, enligt nuvarande frekvens, i olika fordon 2 ggr per vecka. I övrigt kan annan hämtning och avlämningar av boende ske, utifrån brukares individuella behov och vilja. En in-/utflytt per månad kan som mest förväntas. Tvätt kommer att ske i huset och medför därmed inga transporter. Trafik till och från boendet bedöms utifrån detta ske framför allt under dagtid och inte ske i sådan omfattning att det orsakar omfattande störningar för intilliggande bostäder.

Det är av vikt att vid in- och utfart säkerställa en trygg miljö för gående vad gäller sikt, förståelighet och belysning.

Gång och cykeltrafik

Planförutsättningar och planförslag

Gång- och cykeltrafik kan anslutas till området via befintlig gångväg som finns intill Malmgatan. Det blir viktigt att i genomförandet av in- och utfart till äldreboendets huvudentré beakta att dessa kombineras med gångbanan på ett tydligt sätt.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 600 meter från Filipstads

bussterminal. Närmaste kollektivtrafikhållplats är Ferlinskolan (500 meter bort) där fem linjer passerar. Planförslaget bedöms inte innebära behov av ytterligare kollektivtrafik.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Inom planområdets närhet finns den gamla järnvägen som går mellan Filipstad och Persberg (ca 70-100 m från planområdet). Denna trafikerades idag inte och bedöms inte kunna ge upphov till störningar vad gäller buller eller vibrationer.

Buller

Det finns inga bullerutredningar i planområdets närhet. Bullerkällor i närheten bedöms vara järnvägen i det fall att den åter skulle tas i bruk och omkringliggande bilvägar.

Planförslag

Planförslaget bedöms klara riktvärdena för buller. I det fall att järnvägen mellan Filipstad och Persberg åter tas i bruk bedöms detta inte påverka planområdets lämplighet för användningen då det sannolikt inte rör sig om någon omfattande trafik. Mellanliggande bostadsbebyggelse gör även att bullerpåverkan vid eventuell tågtrafik bedöms bli marginell. Den begränsade trafikmängden och låga hastigheten på omkringliggande vägar bedöms inte heller det ge upphov till buller som överskrider riktvärdena (se avsnittet kring gator och trafik).

Vibrationer

Den möjliga källa till vibrationer som finns i närheten är ovan beskrivna järnväg. Denna påverkan bedöms dock som mycket marginell då ingen trafik idag går på järnvägen och i det fall järnvägen skulle återtas i bruk är hastigheten på trafiken begränsad.

Risk för skred

Det bedöms inte finnas någon risk för skred inom planområdet. Vid byggnation behöver dock hänsyn tas till platsens geotekniska förhållanden som redovisas i utredningarna från 1985 och 1988 (se avsnittet angående geotekniska förhållanden).

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660),

olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2021 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte medföra överskridanden av gällande MKN enligt 5 kap. miljöbalken. Påverkan på utomhusluften bedöms bli marginell, med störst påverkan vid leveranser till verksamheten eller när personalen har skiftbyte i det fall de kommer med bil. Dock kan båda dessa toptillfällen bedömmas ge en begränsad påverkan både i omfattning och tid.

Vad gäller MKN för vattenförekomster så ligger planen inom avrinningsområdet till sjön Daglösen som bedöms uppnå en måttlig ekologisk status idag. Planens påverkan på sjöns möjligheter att uppnå god status till 2027 bedöms som marginell.

Risk för luftföroreningar

Det finns idag inga kända problem med luftföroreningar i närheten till området. Planförslaget innebär inte heller att sådana förhållanden riskerar att uppstå i och med att planförslaget inte skapar ett slutet gaturum och verksamheten inte bedöms alstra någon omfattande biltrafik.

Farligt gods

Närmaste rekommenderade färdväg för farligt gods är rv. 63 som ligger ca 300 m. från planområdet. Området ligger utanför rekommenderad skyddszon.

Översvämningsrisk och skyfall

Området ligger inte inom område med risk för översvämnings, men omkringliggande vägar och intilliggande fastighet inom kvarteret kan drabbas vid beräknat högsta flöde.

Planförslag

I planförslaget har hänsyn tagits till denna eventuella risk genom att begränsa markens användning i områdets sydöstra del med **prick-** och **korsmark**.

Elektromagnetiska fält/störningar

Planområdet ligger inte i något riskområde för elektromagnetiska fält eller störningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Ledningar för spill- och dricksvatten går i Malmgatan. Det nya boendet kan anslutas till det kommunala vattenförsörjningssystemet.

Dagvatten

Huvudledning för bortförsel av dagvatten finns i Malmgatan, Klippgatan och i direkt anslutning till planområdet på intilliggande fastighet i samma kvarter, Björnen 13.

Planförslag

I samband med utbyggnad enligt planen kommer en del befintliga grönytor hårdgöras för parkering och in-/utfart. Dessa ytor kan ledas ut till Malmgatan och bedöms rymmas inom befintligt dagvattensystem. För parkeringsytan bör en oljeavskiljare finnas. Takvatten för den nya byggnaden bedöms kunna ledas ut på sidorna till kvarvarande grönyta där möjligheter finns för infiltration.

Värme

En fjärrvärmeledning går genom planområdet vilken ägs av Filipstads Värme AB.

Planförslag

Tillgång till ledningen möjliggörs i planen genom ett markreservat för allmännyttiga ändamål (**u**). Ledningsrätt eller servitut bör upprättas för att säkra åtkomst till ledningen.

El, telefon och IT

Filipstads energinät AB har en transformatorstation i planområdets norra del.

Planförslag

Området kring transformatorstationen ges användningen (**E₁**) transformatorstation.

Avfallshantering

Verksamheten förväntas alstra en del avfall vilket bör tas omhand enligt kommunens avfallsplan. Inom planförslaget finns utrymme för att uppföra ett avfallsrum.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens genomförande bedöms få positiva effekter för kommunen genom att den bidrar till att kunna erbjuda offentlig service till den växande gruppen äldre kommuninvånare. Planen möjliggör också till att skapa fler arbetstillfällen.

Negativa konsekvenser av planen är att det befintliga grönområdet tas i anspråk. Idag finns inga kända natur- eller kulturvärden inom planområdet området, men i det fall att det upptäcks under genomförandet kan de komma att påverkas negativt. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön i stadsdelen som pekas ut i *Ditt Värmland* då anpassning till omkringliggande bebyggelse har gjorts.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella. Byggnation på platsen får tillkomma efter bygglov.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut då plankostnader reglerats enligt planavtal.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Enligt tidsplanen ska planen vinna laga kraft i januari 2019 och därefter kan byggstart ske.

Ansvarsfördelning

Vad ska göras?

Detaljplan
Bygglov
VA
El, tele, fiber

Vem gör?

Kommunen
Ges av kommunen
Kommunen
Respektive lednings-
ägare på initiativ av
exploatör/
kommunen
Respektive
fastighetsägare
Görs av lantmäteriet
på initiativ av
kommunen eller
fastighetsägare

Kvartersmark

Förrättningar

Upprättande av ledningsrätt eller servitut inom planområdet initieras och bekostas av exploatören.

Avtal

Ett planavtal har upprättats för att reglera kostnaderna för planarbetet.

Inga övriga avtal för planens genomförande bedöms krävas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Inom planområdet ses möjlighet att slå samman fastigheterna Björnen 1 och 11 i det fall behovet av vårdplatser i framtiden ökar. Planen är utformad för att möjliggöra en sådan utveckling. Området för transformatorn kan styckas av till egen fastighet.

Som en konsekvens av införandet av bestämmelsen om ett u-område kommer en framtida ledningsrätt eller servitut att belasta fastigheten Björnen 11.

En del av fastighetsgränsen mot Finnshytttegatan 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. Kommunen äger idag de båda angränsande fastigheterna och plangränsen är anpassad efter önskad lokalisering av fastighetsgränsen vid en framtida reglering.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

För att säkra tillgång till fjärrvärmeledningen inom u-området bör ledningsrätt eller servitut upprättas mellan fastighets- och ledningsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för genomförande inom kvartersmark åligger exploatören.

Vid behov av flytt av befintliga ledningar inom området ska kostnaderna för flytten tas av den part som initierar flytten.

TEKNISKA FRÅGOR

Inför planarbetet har inga tekniska utredningar genomförts. För geoteknikfrågor hänvisas till genomförda utredningar år 1985 och 1988.

TILLSTÅND

Inga övriga tillstånd utöver bygglov är aktuella inom området.

7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom Karin Manner och Sara Svensson i samarbete med Lena Wahlgren, Filipstads kommun

Arvika 2018-11-06

Karin Manner

Planeringsarkitekt FPR/MSA