

DETALJPLAN FÖR FINNSHYTTAN  
FILIPSTADS KOMMUN

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE



FILIPSTADS  
KOMMUN

Dnr 2017/203

## PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Finnsyttan

Finnsyttan 1:27 mfl  
Filipstads kommun  
Värmlands Län

SAMRÅDSHANDLING

2017-10-15

Utökat förfarande enligt PBL 2010:900

Miljö- och stadsarkitektkontoret  
Maj 2018



FILIPSTADS  
KOMMUN

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Hur samrådets har bedrivits

Miljö- och stadsarkitektkontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Finnshyttan. Kommunstyrelsen beslutade 2017-10-25, § 96 att godkänna handlingarna för samråd. Samråd har pågått mellan 13 november till 10 december 2017.

Planförslaget skickades till berörda myndigheter och sakägare för synpunkter. Det har även funnits tillgängligt på Filipstads kommun samt på kommunens hemsida under samrådstiden. Annonser 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

Ellevio AB  
Lantmäteriet  
Länsstyrelsen i Värmlands län  
Trafikverket

### Kommunala nämnder och bolag

Barn- och utbildningsnämnden  
Filipstad Energinät AB och Filipstad Energi AB  
Kommunstyrelsens arbetsutskott  
Miljö- och byggnadsnämnden  
Miljö- och stadsarkitektkontoret  
Socialnämnden

### Kommunala forum

Pensionärs- och Handikapprådet

### Övriga

Synpunkt 1

## Sammanfattning av inkomna synpunkter

Under samrådstiden har totalt 12 skriftliga yttranden inkommit. Sex av dem har ingen erinran mot planförslaget.

## Redovisning av inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna yttranden 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

## Ellevio AB

### Detaljplan för Finnshyttan

Ellevio AB har tagit del av detaljplanen för Finnshyttan och har inget mer att erinra mot förslaget. Ellevios önskemål finns med i planbeskrivningen.

#### Kommentarer

Noteras.

## Lantmäteriet

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Bestämmelser om rättighetsområden

I planförslaget finns bestämmelser enligt 4 kap 18 § 2 st PBL, d.v.s. bestämmelser om rättighetsområden (a<sub>1</sub> - servitut för infart till fastigheten 1:45). Det innebär att kommunen i så fall ska bestämma exakt hur servituten ska utformas, till sin lydelse och vilka områden som ska belastas.

När bestämmelser om rättighetsområden (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), se 4 kap 18 § 3 st PBL. För reglering av bestämmelser om servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap 18 § 3 st PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

#### Kommentarer

Bestämmelsen a<sub>1</sub> utgår till förmån för ett rättighetsområde för infart.

### Delar av planen som bör förbättras

Utfartsförbud inte tillåtet i planområdesgräns

På plankartan, i fastigheterna 1:33, 1:36, 1:37 och 1:45s östra gränser, finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagda i plan-områdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns eftersom det inte går att säkerställa att det är allmän plats. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan?

#### Kommentarer

Bestämmelsen av utfartsförbud utgår och detaljplanen justeras så den endast ansluter fram till vägområde (ca fem meter från väg). Tillstånd till förändrad/flytt av anslutning avgörs då i stället via ansökan enligt väglag § 39 om anslutning till allmän väg. Planbeskrivningen uppdateras avseende hur anslutning till allmän väg kan medges.

### **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.)*

Höjdkurvor

Grundkartan, framför allt höjdkurvorna, skulle kunna tonas ner något så blir planen mer lättläst.

Kommentarer

Planen justeras.

## **Länsstyrelsen i Värmland**

### **Ärendet**

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med utökat förfarande den 15 oktober 2017, har översänts för samråd enligt 5 kap. 7 och 11 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 16 november 2017.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för bostadsbebyggelse i ett attraktivt sjönära läge inom området Finnshyttan, samt säkerställa framtida användning av industriområdet. Planen prövar också möjligheten för småbåtshamnar och en strandpromenad för att öka attraktiviteten i området.

### **Tidigare ställningstaganden**

Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Filipstads tätort som utbyggnadsområde för bostäder samt kommunens översiktsplan från 2015 som LIS-område för bostäder och verksamheter. Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

### **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, verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med
2. 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.

## Råd om tillämpningen av PBL m.m.

### Markanvändning

Detaljplaneområdet är stort och inrymmer många nya bostäder vilket är mycket positivt för den framtida bostadsförsörjningen i Filipstads tätort. Länsstyrelsen gör bedömningen att bostadsbebyggelsen är mycket utspridd över en stor yta och att det leder till ett antal intressekonflikter med bland annat skog- och historia objekt.

Bebyggelsen föreslås bitvis mycket nära strandlinjen där det finns utrymme att förlägga bygggrätterna mer åt öster, framför allt i norra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör bearbeta planområdets disposition och ta större hänsyn till den allmänrättsliga tillgängligheten i området så att främst strandområdet inte riskerar att upplevas som privatiserat.

#### Kommentarer

Planens utformning och bebyggelsens placering har tagit hänsyn till topografin i området. Det finns bestämmelser om tydlig avgränsning mot naturmarken för att inte riskera att "tomterna inkräktar på strandskyddet". Ett gångstråk planeras längs stranden för att ytterligare säkerställa och öka friluftslivets möjligheter som idag är begränsad, då strandkanten på många ställen är svåråtkomlig särskilt i den norra delen. Kommunen bedömer det som angeläget att få tomterna så nära strandkanten som bara går för att skapa attraktivitet och bästa möjliga vy.

### Avfallshantering

I planområdets sydöstra del planeras det en återvinningsstation samt en parkering. Enligt gällande rekommendationer från Boverket bör en återvinningsstation placeras minst 50 meter från bostadshus främst på grund av det buller som uppkommer vid både fyllning och tömning av sopkärl. Det finns även andra störningar med bland annat lukt, nedskräpning och människors trygghet som kommunen valt att delvis hantera via uppförandet av ett plank. Länsstyrelsen vill dock poängtera att ett plank inte skyddar mot alla störningar vilket gör att kommunen istället bör hitta en annan lokalisering för återvinningsstationen då den enligt planförslaget ligger så nära som 10 meter från markanvändning för bostäder.

#### Kommentarer

ÅVS:en avgränsas tydligare så att avståndet 50 meter upprätthålls.

### Naturmiljö

Länsstyrelsen välkomnar kommunens ambition med att undanta de landskapsobjekt som identifierats i naturvärdesinventeringen från exploatering.

Länsstyrelsen har i tidigare yttrande angående den fördjupade översiktsplanen (FÖP) anfört att naturvärdena inte har utretts tillräckligt. Den naturvärdesinventering som nu bifogats planhandlingarna är mycket översiktligt. Inventeringen är utförd enligt Svensk Standard och ska då innehålla en så noggrann inventering av arter och biotopkvaliteter att en naturvärdesbedömning kan göras. De olika delområdena har inte klassats enligt standarden vilket behöver göras.

Länsstyrelsens rådande uppfattning att naturvärdesklasser 1-2 enligt Svensk Standard eller motsvarande klassning, så som nyckelbiotoper, naturvärdesobjekt och andra objekt med högre naturvärden ska undantas exploatering och skyddas mot skada.

Då Kommunen inte har redovisat underlaget till vad som bedömningen bygger på och inte heller klassat de olika delområdena kan Länsstyrelsen inte bedöma hur planen påverkar och har anpassats till naturvärdena i området.

#### Kommentarer

I det aktuella området har fyra fältbesök skett under tidig vår till sommaren 2017 och resultatet är att inget av de inventerade områdena bedömts nå någon naturvärdesklass. Inventeringarna påbörjades tidigt för att fånga upp eventuella groddjur tidigt på säsongen men några sådana återfanns inte vid inventeringen och

under inventeringen har inte några områden bedöms nå upp till någon naturvärdesklass då det handlar om produktionsskog i olika skiften.

Gällande landskapsobjektet bedömdes det på plats vid flera tillfällen och anses så påverkat att det finns potential för det att nå upp till naturvärdesklass, men att det i dagsläget inte är så. Enligt standarden kan ett landskapsobjekt omfatta ett eller flera naturvärdesobjekt men kan även avgränsas utan att ingående naturvärdesobjekt. Landskapsobjekten behöver inte naturvärdesbedömas till naturvärdesklass om det inte bedöms nå upp till någon klass. I det aktuella fallet skulle eventuellt lagunen kunna bedömas som klass 4 men i fält bedömdes det inte så. Enligt standarden är "Övriga områden" är benämning på de ytor som inte avgränsats som naturvärdesobjekt eller landskapsobjekt på aktuell nivå och detaljeringsgrad. Det innefattar geografiska områden med lågt naturvärde och geografiska områden som har positiv betydelse för biologisk mångfald men som till ytan är för små för att rimligen kunna identifieras. Områden som i kartan inte är markerade utgör övriga områden.

#### Kulturmiljö - Arkeologi

I planhandlingarna anges det att kända fornlämningar i möjligaste mån undantagits från exploatering. Vad gäller Finnshyttan (RAÄ Färnebo 261:1) så är den delvis bebyggd av industri och utgör ett bevakningsobjekt. Enligt plankartan är det möjligt att bebygga delar av fornlämningen.

Länsstyrelsen anser att eventuella markgrepp i lämningens närområde skall föregås av arkeologiska undersökningar för att utreda arbetsföretaget tillåtlighet gentemot kulturmiljölagen.

Vidare anges att flertalet av Skog- och historia objekten enligt kommer att påverkas av planen på grund av planerad kvarters- och bostadsmark. Merparten av dessa återfinns på häradsekonomiska kartan där platsen för lämningarna är markerad som bostadsbebyggelse. Det finns inga äldre historiska kartor att tillgå över Finnshyttan genom Lantmäteriets söktjänst och därför anser Länsstyrelsen att objektens antikvariska status bör fastslås.

Sammantaget anser Länsstyrelsen att det inom planområdet finns indikation på lämningar av den art att det behöver utföras en arkeologisk utredning. Detta även för att det inte går att utesluta om objekten för Skog- och historia utgör fornlämningar eller inte.

#### Kommentarer

Delar av lämningen Finnshyttan (RAÄ Färnebo 26:1) är redan bebyggd. Upplysning finns på plankartan om behovet att ta kontakt med länsstyrelsen vid åtgärder som kan påverka objektet. Upplysningen kompletteras med att en arkeologisk undersökning ska göras innan markarbeten vidtas.

Efter samrådet har kommunen låtit göra en genomgång av kulturmiljöerna inom området. Syftet är att komplettera med fler uppgifter som underlag för Länsstyrelsens bedömning om det fortsatt kommer krävas en arkeologiskutredning/undersökning behövs av området. Genomgången bifogas planhandlingarna till granskningen.

#### Kulturmiljö - Bebyggelse

Länsstyrelsen föreslår kommunen att överväga om varsamhetsbestämmelsen gällande bebyggelsen vid Finnshyttans herrgård kan utformas på ett sätt som bättre ansluter till de värden som framgår av planbeskrivningen.

Bestämmelsen ska vara ett förtydligande av det varsamhetskrav som redan finns genom plan- och bygglagen och ska beskriva vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha. Nuvarande

bestämmelse anger endast att material och färgsättning ska ”anpassas” vilket ger ett stort utrymme för förändringar och tolkningar.

Bestämmelsen kan exempelvis omformuleras så att det framgår att byggnaden eller bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull och ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. En hänvisning till planbeskrivning kan göras för att där utveckla beskrivningen av de bevarandevärda karaktärsdragen. Bestämmelse för varsamhet vid tillbyggnad och komplementbyggnad kan med fördel istället läggas i en ytterligare planbestämmelse (k2).

#### Kommentarer

Bestämmelserna förtydligas och kompletteras.

### **Behovsbedömning**

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

#### Kommentarer

–

### **Miljökvalitetsnormer**

Vatten

Länsstyrelsen anser att vissa justeringar behöver göras gällande miljökvalitetsnormer för vatten. På sidan 10 i planbeskrivningen anges det att ”sjöns vattenkvalitet är god”, enligt VISS har sjön måttlig status på växtplankton samt syrgas. Uppgifter om år och status på sidan 12 om MKN för vattenförekomster behöver ändras, se VISS. Kommunen bör även skilja på en vattenförekomst status och norm.

Det icke försämringskrav som finns gäller på kvalitetsfaktornivå vilket innebär att kommunen även exempelvis behöver beskriva det morfologiska tillståndet och hur det påverkas vid exploatering av området. Även dagvatten kan vara en sådan faktor som skulle kunna påverka vattenförekomstens status.

Vidare skulle kommunen med fördel kunna beskriva om och hur planförslaget kan ha några positiva effekter på vattenkvaliteten.

#### Kommentarer

Uppgifterna från VISS ändras och MKN vatten beskrivs tydligare i planbeskrivningen.

### **Strandskydd**

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark där LIS anges som ett särskilt skäl. För badplats, småbåtshamnar och broar/spångar föreslås strandskyddet upphävas med skälet att de måste för sin funktion ligga vid vatten.

Vad gäller småbåtshamnarna så bör kommunen föra ett resonemang i stort om hur möjligheten för båtplatser i sjön ser ut idag. Länsstyrelsen ställer sig även frågande till behovet av två hamnar i planområdet och förespråkar samlokalisering, särskilt när ytterligare en småbåtshamn är föreslagen i den samtidigt pågående detaljplaneprocessen för Storbroyttan. Det bör också i planhandlingarna redovisas hur bryggorna avses utföras för att säkerställa den allmänna tillgängligheten.

Då kommunen redovisat planområdets naturvärden mycket översiktligt är det svårt att med denna utredning som underlag göra bedömningen om intresset av att ta mark- och vattenområden i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 7 kap. 13§ MB. Detta bör tydliggöras till granskningskedet. Kommunen bör även ta ställning till hur man avser att förhindra att strandområdet inte ska få ett privatiserat intryck t.ex. genom siktröjning.

#### Kommentarer

Den småbåtshamn som finns inom planen för Storbroyttan är enbart till för bryggor tillhörande campingen (dessa bryggor finns redan). Förslaget att få till två mindre småbåtshamnar i stället för en stor i Finnshyttan beror på områdets storlek och möjligheter att bygga ut i etapper. Då området möjliggör för en stor utbyggnad med Filipstads mått och det kommer troligen ta många år innan hela området är utbyggt och möjligheterna att anlägga två mindre hamnar bedöms angeläget. Antalet båtar bedöms inte ökas jämfört med en större hamn. Det båtliv som finns och som kommer att finnas inom Lersjön består av mindre ekor och små motorbåtar.

Inga naturvärden av vikt inom området, se tidigare svar om naturvärden. Då vyn över sjön är en av de bärande attraktivitetsfaktorerna i området kommer det att ske siktröjning men för att inte inskränka på strandskyddet så ställs krav på avskiljande häck/staket samt att kommunen avser att anlägga en strandpromenad.

### **Hälsa och säkerhet**

#### Översvämning

I planbeskrivningen anges att föreslagen väg vid lagunen kan behöva höjas med avseende på 200-årsflödet i sjön.

Länsstyrelsen anser att detta bör fastställas på plankartan via planbestämmelse.

I sammanhanget bör det också nämnas att Boverket har fått i uppdrag att utveckla sin tillsynsvägledning avseende risken för översvämning.

Syftet med uppdraget är att skapa förutsättningar för att ny bebyggelse blir långsiktigt hållbar och att länsstyrelsernas tillsyn är samordnad och förutsägbar. Tillsynsvägledningen ska bl.a. klargöra vilket underlag som behövs för länsstyrelsernas prövning och hur bebyggelse bör vara utformad för att anses lämplig i förhållande till risken för översvämning vid sjöar och vattendrag, bl.a. i fråga om vilken återkomsttid som olika slag av bebyggelse bör tåla. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet senast den 28 februari 2018. Nya principer kring markanvändning och lokalisering av olika funktioner kommer förmodligen behöva tillämpas i samband med att den nya vägledningen släpps.

#### Kommentarer

Bestämmelse införs på plankartan om att vägen ska höjas.

#### Förorenad mark

I planhandlingarna anges det att inom markområdena för industrin ska kontakt tas med miljöavdelningen då det kan finnas föroreningar i området. I planförslaget föreslås markanvändning för bland annat bostäder och skola vilket är att anse som känslig markanvändning. Planområdet utgörs av en plats där industriell verksamhet bedrivits under lång tid och därför är det svårt att veta utbredningen av föroreningarna inom planområdet.

Förekomsten av föroreningarna är inte redovisade i detaljplanen och inte heller eventuella åtgärdsbehov är klarlagda. Därför anser Länsstyrelsen att innan planen går ut på granskning ska en mer noggrann historik över planområdet tas fram och undersökningar genomföras för att klarlägga eventuella åtgärdsbehov.

#### Kommentarer

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om föroreningar.



## Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Av planbeskrivningen framgår bland annat att småbåtshamnar planeras att anläggas samt att kommunen är medveten om att dessa åtgärder kan kräva tillstånd eller anmälan enligt miljöbalkens bestämmelser. Vidare framgår även att broar eller spänger planeras för att förbinda vissa markområden. Länsstyrelsen vill informera om att även sådana åtgärder kan utgöra vattenverksamhet och kräva anmälan eller tillstånd. På topografiska kartan förekommer en markering för dammanläggning i planområdets östra del. Kommunen bör ta ställning till huruvida planen behöver anpassas till detta förhållande.

Kommentarer

Planen kompletteras med dessa uppgifter.

## Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Mot bakgrund av ovan nämnda anledningar anser Länsstyrelsen att frågor gällande strandskydd och förorenad mark måste utredas före det att ställning kan tas till om planförslaget föranleder någon prövning eller ej.

Kommentarer

Noteras.

## Trafikverket

### Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat underlag för detaljplan för Finnshyttan som syftar till att möjliggöra för ytterligare bostadsbebyggelse med ett attraktivt sjönära läge. Planen skall också reglera bl.a. användning av befintlig industri samt säkerställa förskola. Planområdet utgör ett sk LIS-området enligt översiktsplanen för Filipstad.

Ärendet berör den primära länsvägen 246 där Trafikverket är väghållare. Längs aktuellt avsnitt uppgår ÅDT (årsmedeldygnstrafik) till mellan 700-900 fordon varav knappt 10 % utgör tung trafik (mätår 2013). Hastighetsbegränsningen är 80 km/h men övergår i 50 km/h längs södra delen av planområdet. Vägen har bärighetsklass 1 och är ca 6,5 meter bred.

### Bebyggelse intill väg

Planförslaget anger markanvändning ”Bostäder” för att säkerställa dagens byggnation samt möjliggöra utbyggnadsmöjligheter för flera fastigheter närmast väg 246. Området gentemot vägen markeras med korsmark. Vid en preliminär uppskattning kan maxvärden för buller riskeras att överskridas vid dessa fastigheter. Det är troligt att man klarar ekvivalenta värden. Det är dock av vikt att man uppmärksammar kraven i bullerförordningen om uteplats och bullernivåer. Trafikverket vill därför påtala vikten av man generellt i hantering av bygglov och planer bör ha en bullerberäkning baserad på prognosår 2040 som underlag inför en prövning i frågan.

Att placera bebyggelse på samma avstånd som befintlig bebyggelse innebär inte med säkerhet att bullerriktvärden kan klaras varför en bullerberäkning generellt sett bör ligga till grund för bedömning av avstånd från väg till byggrätt för bostadsbebyggelse respektive bygglovsprövning.

## Vibrationer

Vid bostadsbebyggelse bör man också klara riktvärden för vibrationer (TDOK 2014:1021). Trafikverket tillämpar riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer som innebär att 0,4 mm/s vägd RMS inte ska överskridas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler, dvs utrymmen där människor vistas stadigvarande.

## Trafik och tillgänglighet

Nya bostäder i norr planeras att tillgängliggöras med en ny in/utfart till väg 246 cirka 100 meter norr om befintlig. Likaså föreslås en flytt av den södra anslutningen till ett sydligare läge nära befintlig gc-väg. Båda anslutningarna flyttas i syfte att uppnå längre siktsträckor. Trafikverket bedömer att detta är bra lösningar. Detaljerad placering och utformning av nya anslutningar behöver uppfylla de krav som anges i Väg- och gatans utformning (VGU) där bland annat siktsträckor måste vara tillräckliga, vilplan anläggas och radier tillgodoses. Se vidare detaljkrav i VGU.

För att få möjlighet att genomföra en flytt/bygga de anslutningar som avses inom vägområdet behöver avtal tecknas mellan Trafikverket och huvudman för väg, kommunen. Detta avtal bör tecknas innan detaljplanen vinner laga kraft. Trafikverket vill i sammanhanget påpeka att den interna processen med upprättande av avtal har lång ledtid och att projekt med finansiering i regional eller nationell plan prioriteras.

Om kommunen väljer att inte reglera anslutningarna med detaljplan utan låter detaljplanen endast ansluta fram till vägområde (ca fem meter från väg) kan tillstånd till förändrad/flytt av anslutning ansökas enligt väglag § 39 om anslutning till allmän väg. Generellt eftersträvas ett minimerande av antalet anslutningar till det allmänna vägnätet av trafiksäkerhets skäl. I det här fallet är antalet anslutningar oförändrat. Trafikverket kan föreskriva villkor för ett sådant tillstånd och dessa villkor följer krav enligt VGU. Ansökan hanteras av enheten Trafikmiljö, se Trafikverkets hemsida för ytterligare information. <http://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-om-anslutning-till-allman-vag/>

Det är otydligt i plankarta hur in/utfartsförbud markeras vid område "Natur" direkt söder om fastighet 1:36. Stängd/flyttad anslutning i söder markeras inte med utfartsförbud i karta. Avsikten att stänga utfarterna behöver anges tydligt i karta. Trafikverket bedömer också att stängd in/utfart också bör grävas av och erforderligt dike/dränering anläggas som ansluter till befintliga.

Det är önskvärt att gc-väg i hela dess sträckning tydligare markeras i plankarta.

## Övrigt

För ytterligare information och planeringsunderlag se "Transportsystemet i samhällsplaneringen" på Trafikverkets hemsida [www.trafikverket.se/samhallsplanering](http://www.trafikverket.se/samhallsplanering)

### Kommentarer

Bullernivåerna för befintlig bebyggelse ses över till granskningen.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om vibrationer för de fastigheter som ligger i direkt anslutning till den allmänna vägen.

Kommunen justerar planområdet så att nya in och utfarter regleras med väglagen och § 39. Kommunen avser att söka förhandsbesked för de två infarternas nya lägen parallellt med planen.

GC-vägen går upp till och med badplatsen sedan är det blandtrafik på vägnätet inom bostadsområdet. Detta tydliggörs på illustrationen i planhandlingen.

# KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

## Barn- och utbildningsnämnden

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

–

## Filipstad Energinät AB och Filipstad Energi AB

Filipstad Energinät AB och Filipstad Energi AB har synpunkter på detaljplan för Finnshyttan enligt nedan.

### Området innehåller två koncessionsområden för elleverans

Området innehåller två koncessionsområden. Den Norra delen, norr om Finnshyttebäcken tillhör Ellevio och den södra delen tillhör Filipstad Energinät AB. Av detaljplanen framgår det att det finns en naturlig delning för de båda koncessionsområdena med avseende på nybyggnation. Filipstad Energinät AB ämnar trots detta efterhöra med Ellevio om möjligheten att ändra koncessionsgränsen så att hela det planlagda området ingår i Filipstad Energinät AB:s koncession.

Kommentarer

Planhandlingen kompletteras med uppgifter om Filipstad Energinät AB och ambitionen om att ta över delar av området.

### Naturvärdesinventering

De södra delarna i Naturvärdesinventeringen, område A, B och D, bör tillhöra Naturvärdesinventeringen för Storbroyttan och Munkeberg.

Kommentarer

Det stämmer.

## Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

–

## Miljö- och byggnadsnämnden

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

–

## Miljö- och stadsarkitektkontoret

Miljö- och hälsoskydd har följande synpunkter:

### Dagvatten

Dagvatten planeras att hanteras lokalt via infiltration i trädgårdar och via diken och rör. Man anser i planen att diken bedöms som tillräcklig fördröjning.

Dagvatten från vägar innehåller en del föroreningar som bör tas omhand innan vattnet rinner ut i naturen. Därför bedömer miljö- och hälsoskydd att det inte är tillräckligt med en fördröjning i diken utan en rening bör ske på ett miljömässigt godtagbart sätt. Föroreningar bör tas omhand innan dagvattnet rinner ut i Lersjön eller andra naturområden.

Kommentarer:

Dagvatten från bostadsmarken och lokalgatorna bedöms inte vara eller bli förorenat i sådan omfattning att ytterligare rening skulle krävas innan det leds till recipienten. Samråd kring dagvatten kommer att ske med tekniska förvaltningen i samband med att området byggs ut.

### Radon

Planen föreslår att markradonundersökningar ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Oavsett byggnation bör det i bostäder alltid utföras en radonmätning i inomhusluften enligt strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning efter färdigställande av byggnaden.

Kommentarer:

Noteras och planbeskrivningen kompletteras.

### Socialnämnden

Ingen erinran mot planförslaget.

Kommentarer

–

## KOMMUNALA FORUM

### Pensionärs- och Handikapprådet

Inga synpunkter.

Kommentarer

–

## ÖVRIGA

### Synpunkt 1

Jag återkommer angående det pågående samrådet för ny detaljplan i Finnshyttan. Jag (och XXX) har resonerat en del efter att ha tittat på de förslag till nya översiktskartor mm som presenterats. Jag vill ge dig och Hannes mina synpunkter, dels i utgångspunkt ur ett möjligt egennyttigt perspektiv, men framför allt som en viktig feedback, då jag tror att de flesta som funderar på nybyggnation hamnar i samma dilemma, där fastigheten skall utgöra säkerhet för bostadslån.

Jag har framför allt försökt tänka objektivt i mina synpunkter, för jag ser några tankefel i upplägget, som jag hoppas beslutsfattare i kommunen tar till sig. Vänligen vidarebefordra därför detta brev till de som tar beslut, jag hoppas mina synpunkter är uppskattade då jag tagit upp min tid att skriva ihop detta;

Detta är alltså mera en feedback för att om möjligt utveckla och göra planen bättre och mera flexibel, så den får det önskade syftet, oavsett vem som eventuellt kan komma i fråga att bygga nytt i det nya området.

Min sammanfattning;

### **1. Syfte med ny detaljplan..?**

Filipstad kämpar ju som bekant med en kräftgång i tillväxt. Detta gäller såväl invånare i arbetsför ålder som entreprenörer som startar och driver företag och anställer. Detta bekräftar åter igen av exempelvis den nya rapporten näringslivskontoret beställt via Bisnode. Alla kommuners våta dröm är högutbildade familjer i arbetsför ålder som tjänar över genomsnittet och som konsumerar varor och tjänster på orten, betalar massor av skatt och utvecklar orten.

Filipstad saknar den ekonomiska tillväxten, inget tyder på en kraftig förändring inom överskådlig tid. Tyvärr. Vi behöver fler högutbildade med jobb som bosätter sig permanent. En kommun som utvecklas bra och som från olika perspektiv anses vara 'bra att bo i' innefattar alla slags invånare, både låg och höginkomsttagare, människor med låg och hög utbildning. Allt utgör en slags balans som gör samhället dynamiskt och utvecklande. I Filipstad skevar balansen åt fel håll, då en stor och viktig grupp saknas, och det är främst högutbildade, yngre människor, mitt i karriären. Det gör att såväl skattebas som köpkraft eroderas och vi har därför alltför många butiker och företag som "hankar" sig fram utan någon reell tillväxt. Allt detta är vi alla medvetna om, och vi vill också förändra.

Att allt ligger på kommunen att lösa som vissa tycks tro är en omöjlig tanke, men kommunen bör göra sitt yttersta för att skapa de förutsättningar som krävs för att få en mer positiv utveckling, detta gäller såväl näringslivsservice/politik som kommunal service och förutsättningar för att bo i kommunen. Mycket görs och har gjorts, problemet är att andra kommuner också jobbar stenhårt med samma saker så konkurrensen är stark, och Filipstads kommun har möjligheter att utveckla sig och prestera bättre.

Filipstad har tillgångar såsom vacker natur och goda möjligheter att bo och leva här med hög livskvalitet till rimlig kostnad. En tillgång som enligt min åsikt exploaterats och marknadsförts för lite och decennier för sent, men kommunen och ni tjänstemän skall ändå ha en stor eloge för att ni nu tagit tag i de två finaste områden som finns närmast tätorten, Piludden och Finnshyttan, och ni gör det på allvar! Mycket bra!

Filipstad behöver – desperat – öka på andelen invånare som vill, vågar och kan bygga nytt och bosätta sig här. Kort sagt människor som har viljan och resurser att investera.

### **2. Planens begränsningar:**

I planen och skrifterna anges olika alternativ, alla privatbostäder vad jag förstår. Radhus och villor. I förslaget till ny detaljplan för Finnshyttan har man angett olika exempel, och vad jag förstått har kommunen anlitat en konsult som färdigställt förslaget. Man har landat i att göra en så "rättvis", möjligen politiskt korrekt, plan som möjligt, då den innehåller lite av 'allt till alla', kanske för att blidka Länsstyrelsen att släppa igenom LIS, kanske för att planen inte skall bli för kontroversiell att ta beslut om från de politiska partierna. Jag vet inte, men jag vet hur jag själv skulle ha resonerat om man står inför beslutet att investera flera miljoner i en ny fastighet.

Planen innehåller enligt min åsikt för många begränsningar, bl a i byggyta, höjd och hur stora biytor (t ex garage & uthus) som får byggas till. I praktiken kan endast (låga) suterränghus byggas, vill alla ha det? Förmodligen inte.

Kommer möjlighet att finnas att göra undantag för någon som vill bygga t ex ett två-våningshus, om intresset inte blir det som kommunen önskat?

Jag saknar också en analys om hur kommunen ser på risker och möjligheter, kanske finns den på annat håll?

- Vem förväntar man sig skall bygga nytt?
- Hur ser dessa ”nybyggares” risker ut, inte minst ekonomiskt? Problemet som jag ser är nämligen värderingen av en färdigbyggd fastighet.

Kommuner med högt tryck på nybyggnation kan bortse från sådana analyser, så länge som efterfrågan är hög finns värdet kvar, även på tomter som inte har AA-läge. I exempelvis Karlstad är det i praktiken nästintill omöjligt att få tag i en sjötomt.

Här uppstår nämligen den första och viktigaste frågan:

- Vem skall bygga?
- Och vem skall bevilja lån, om risken är så hög att bankerna inte beviljar?

### **Att bygga ett nytt hus:**

Sverige har en av världens högsta byggkostnader, och Europas högsta ihop med Schweiz(!). En vanlig familjevilla av typen kataloghus på ca 160-180 kvm med garage kostar idag omkring 4 miljoner. En likadan, ”vanlig” villa 1980 kostade ca 600,000 kr, vilket motsvarar strax under 2M i dagens penningvärde.

Idag är byggmaterialet mycket billigare pga. ökad konkurrens, men andra avgifter såsom arbetskostnader, anslutningsavgifter mm har ökat mycket mer än konsumentprisindex. Därför är själva fastigheten nästan lika dyr att bygga i Filipstad som i t ex Karlstad eller Falun. Den stora skillnaden är värdet när huset står klart, och det är det som utgör säkerhet för lånen. En villa idag är alltså ungefär dubbelt så dyr jämfört med den sista ”byggboomen” i Filipstad (bl a Åsenområdet). Jobben är färre, tillväxten sämre, vilket ställer än högre krav.

Medan de andra orterna har huspriser som står sig och därmed en hög nyproduktion och stark efterfrågan, är det inte lika hett i Filipstad. Att bygga ett hus i 4-miljonersklassen på en vacker tomt i Filipstad är fortfarande en stor ekonomisk risk, och det är högst osäkert att någon bank skulle bevilja lån, om inte kunden har en mycket stor kontantinsats. Problemet ”följer med” till framtida ägare om huset säljs inom 1-2 decennier.

Samma problem finns om en entreprenör bygger t ex radhus eller liknande. Nyproduktion innebär helt annan prisbild än den som är vanlig i Filipstad, pga. svag köpkraft riskerar projekten att utebli då bankerna resonerar på samma sätt; Går inte fastigheten att ha som säkerhet, blir det inga lån utan gigantiska kontantinsatser från köparen.

Därför måste man kontra med något annat som gör att värdet på en nyproduktion bibehålls, annars får inte befintlig eller en ny husköpare (2:a ägaren) lån beviljade, då bankerna anser risken för hög.

Vad betalar då husköpare för..? Svaret är: Läget. I Filipstad har – vad jag kan påminna mig – det gjorts ett fåtal småhusaffärer i häradet kring 4 miljoner eller över de senaste åren. Det har då varit exceptionella byggnader i det aktuella området såsom Lersjöhus (5 miljoner), Finnshyttans herrgård (900 kvm, renoverad, fullt möblerad) för omkring 4 M. Vid Daglösen har några nya hus byggts de senaste åren, få har sålts, så tillförlitlig statistik saknas. Ett nyproducerat hus såldes 2017 med mycket bra läge (Blacksta 86) för 3,7 M, vilket torde vara det högst betalade priset per kvm på flera decennier i Filipstad.

Slutsatsen jag drar är att ett nytt småhus uppfört för omkring 3,5-4M måste alltså ha ett AA-läge, allt annat blir omöjligt att genomföra pga. höga ekonomiska risker. Det innebär tomt med vackert sjöläge. I Finnshyttan finns möjligheten att anlägga oerhört vackra tomter med fantastisk sjöutsikt, men planen bör då göras så flexibel att personer som har viljan och

resurserna att investera i att bygga vackra villor också kan bygga dem på exceptionella tomter, i s.k. ”ogenerat läge” som mäklare uttrycker det.

Tanken på att anlägga hela bostadsområden där husen ligger ganska tätt och där ungefär hälften hamnar på tomter på bara det ’näst bästa’ läget (som planförslaget anger) riskerar då resultera i uteblivet intresse från hälften av husbyggarna som inte kan bygga på AA-läge.

Frågan är om kommunen i efterhand har möjlighet att göra undantag från planen, där t ex större, mer exklusiva villor kan byggas?

Detta skulle förstås resultera i risken att det skapas en ”gräddhylla” med mestadels färre, dyrare villor på större tomter, nya Lersjöhus. Oavsett vad man anser om det så bör kommunen räkna med att just så kan utfallet bli. Och vad händer då? Kommer kommunen fortfarande att erbjuda VA-anslutning och allt annat som behövs för ett nybygge till en rimlig kostnad, eller kommer detta att bli exceptionellt dyrt om inte ett visst antal bygger? Är projektet fortfarande genomförbart om det i slutändan resulterar i t ex 1-5 hus på talludden istället för ett helt bostadsområde? Vi går snart in i en ny lågkonjunktur, och man bör därför räkna med svagare ekonomisk utveckling, och då måste kommunen ha möjligheten kvar att vara flexibel för att inte nya projekt skall riskera utebli helt.

Jag anser det överoptimistiskt att räkna med att ett 10-tal villor skulle uppföras på talludden ihop med eventuella radhus i samma område. Helt enkelt därför att flera av dessa lägen aldrig kommer vara värda närmare 4 miljoner/styck på begagnatmarknaden, och därmed beviljar inte bankerna finansiering.

Detta gäller i synnerhet de hus som byggs på de tomter som ligger på längre avstånd från sjön, bakom de som ligger närmast med sjöutsikt.

Man skall också komma ihåg, att ingen av de nyplanerade tomterna blir riktiga sjötomter, pga rådande lagstiftning. Äldre bebyggda tomter (t ex med en gammal sommarstuga) kommer fortfarande att vara mera attraktiva för nybyggen då man äger tomten hela vägen ner till sjön, ofta är området inte planerat vilket gör kreativiteten friare.

Det är synd att göra ännu en liknande plan som den vid Piludden, som dras med samma problem. Där har planerats för ett liknande område, med ena raden tomter nära väg 26, bakomliggande de närmast sjön. Värdet på en sådan fastighet kommer aldrig i närheten av byggkostnaden, och därmed uppstår ett moment 22 då inga banker beviljar finansiering, nya byggare uteblir.

Oavsett om jag för personlig del kommer att intressera mig för att bygga nytt eller ej, så bör kommunen på allvar överväga möjligheten att anpassa/ändra åtminstone delar av de nya, fina områden som kommer i fråga till ett mer flexibelt område som tillåter större byggnader och flera/större biytor. Personligen skulle jag aldrig investera så mycket pengar och risk som det innebär, om man inte kan bygga något utöver det vanliga. De flesta intressenter bör tänka på liknande sätt eftersom ingen vill riskera förlora stora delar av sin investering.

Risken finns att det bara stannar vid en plan där ingen eller alldeles för få kommer att bygga, då säkerhet för bostadslån är för dålig, och området förblir i stora delar obebyggt. Risken finns också att några väljer att bara bygga sommarstugor av billigare sort (om planen tillåter detta) och då faller också värdet och intresset från övriga som överväger att bygga permanentbostad.

Vill vi som kommun vara riktigt attraktiva måste man nog räkna med att nya husbyggare kommer ställa mycket, mycket höga krav på läget än vad man har möjlighet att göra i större orter där värdet består ändå. Därför bör inte den slutliga, antagna planen stanna vid att den skall passa allt och alla, utan att den kan ändras om det behövs.

I Filipstad visar prisstatistiken svart på vitt, att skall man komma upp i ett marknadsvärde nära kostnaden för en nyproduktion, måste både hus och läge vara något alldeles utöver det vanliga. Allt annat är bara att lura sig själv, och då kommer aldrig kommunens ambition att uppfyllas, att få människor att bygga nytt och bo kvar i kommunen. Det vore synd eftersom Filipstad är en

vacker och trevlig stad, och kommunen anstränger sig väl för att göra all kommunal service bättre, och numera har rejäla steg tagits för att utöka möjligheterna att bygga nytt.

Mitt förslag för att nå målet med fler invånare som bygger nytt:

- Gör planen superflexibel. Inofficiellt eller officiellt spelar ingen roll, bara eventuella husbyggare får möjlighet att bygga sig ett vackert hus, som ser ut (nästan) som de vill. Vill någon bygga en arkitektritad snyggvilla och köpa 3000kvm tomt, för att få ett privat läge, låt hen göra det, det skulle vara helt fantastiskt om det skedde, även om det ”bara” resulterar i några få nya villor. Ställ gärna krav, men skapa möjligheterna så det kan ske.

- Ta bort så många begränsningar och inskränkningar som möjligt, låt bl. a. området på udden följa strandlinjen på samma avstånd som övriga området (se min markering på bif. bild).
- Bestäm vilket mål man skall ha. Ett område 'för alla' där småhus blandas med radhus och annat resulterar förmodligen i för få nybyggen pga. ekonomiska skäl. Få kommer vilja bygga standardhus på en standardtomt, kraven kommer vara exceptionellt vackra tomter.
- Ställ krav i samband med att någon köper tomt, t ex att det måste byggas, och att det skall ske inom viss tid. Att man inte får bygga sommarstugor osv. allt för att hålla upp en hög standard som gör området attraktivt.
- Allt som kan påverka värdet på fastigheterna negativt skall undvikas till varje pris, allt som kan höja upp det och göra tomterna attraktiva att bygga på bör bejakas om möjligt.

#### Kommentarer:

Begränsningarna av bebyggelsen har gjorts med hänsyn till upplevelsen av området och för att säkerställa en god helhetsverkan.

Områdets storlek gör att det kommer finnas plats för olika typer av bebyggelse, allt från stora exklusiva tomterna till en mindre radhustomt i attraktivt läge. För att skapa ekonomi i infrastrukturinvesteringarna krävs ett visst antal tomter som kostnaderna kan fördelas på.

I samband med försäljning av tomterna kommer det ställas krav om genomförande.

En åtgärd för att säkerställa områdets attraktivitet är att säkerställa att så många tomter som möjligt får utsikt samt en god helhetsverkan.