

Detaljplan för Lövnäs Flöjten, Hammarö kommun

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNINGSSKEDET

2020-12-21

Dnr 2019/174



Ovan: Planområdet

Inledning

Kommunstyrelsen har 2019-08-19 beviljat ett planbesked för Lövnäs 1:70, gamla vårdcentralen, att möjliggöra fastigheten för bostäder. Detta uppnås genom att komplettera gällande markanvändning med bostäder. På så sätt möjliggör detaljplanen för pågående verksamhet med utrednings- och akutboende, som idag har tillfälligt bygglov, och möjlighet finns att bygga nya bostäder på fastigheten i framtiden. Även i fortsättning ska möjlighet finnas för hälso- och sjukvård på fastigheten.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder på befintlig fastighet.

Planförfarande

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

Samrådsskedet

Samrådshandlingar

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2020-05-04) har varit utsänt på remiss under tiden 2020-06-01 tom 2020-07-06. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Samrådsmöte

För att förbättra kunskapsunderlaget samt för att ge möjlighet till insyn, påverkan och möjlighet att ställa frågor, ett samrådsmöte hållits den 8: a juni på Lövnäsplanen. Representanter från kommunen, Klara arkitekter och Värmlands vårdförbund har varit på platsen dock kom ingen annan deltagare.

Sammanfattning av samrådet

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra

- Trafikverket
- Bildningsnämnden
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Socialnämnden
- Serviceförvaltningen

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning:

- Bestämmelsen om dagvatten ska ersättas med "Endast 50 % av markytan får hårdgöras".
- Rekommendationer läggs till i planbeskrivningen om värdet att bevara träd.
- Planbeskrivningen ska kompletteras med resonemang om naturvärde.

- Namn på kringliggande förskolor tas bort ur planbeskrivningen. "Ett flertal förskolor finns i närområdet".
- Planbeskrivningen kompletteras med att kontakt ska tas av fastighetsägare med Postnord i samband med nybyggnation inom planområdet.

Plankarta:

- Bestämmelsen om dagvatten ska ersättas med "Endast 50 % av markytan får hårdgöras".
- Lägg till bestämmelse "Endast 50 % av markytan får hårdgöras".
- Plankartan kompletteras med koordinatkruss.

Granskningsskedet

Granskningshandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget (granskningshandling 2020-10-07) fanns tillgängligt för granskning under tiden 2020-11-06 till 2020-11-30 på kommunens hemsida, i kommunens kontaktcenter samt biblioteket.

Kommunen har skickat underrättelse om granskning till kända sakägare och övriga intressenter.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med planhandläggarens kommentarer.

Sammanfattning av granskningen

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra

- Länsstyrelsen Värmland
- Region Värmland
- Trafikverket
- Bildningsnämnden
- Servicenämnden
- Andreas Wendby
- Kristin Wendby

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning

- Förtydliga i planbeskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga frågor att avstyckning endast är möjlig om befintlig bebyggelse rivs.
- takvinkel på eventuell nybyggnation ska begränsas till max 27 grader.

Plankarta

- takvinkel på eventuell nybyggnation ska begränsas till max 27 grader.

Beslutsprocess

Planen förväntas antas av kommunfullmäktige enligt nedan:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut 11 jan 2021
2. Kommunstyrelsen beslut 18 jan 2021
3. Kommunfullmäktige beslut 25 jan 2021

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Inkomna yttranden med kommentarer

STATLIGA REMISSINSTANSER

Länsstyrelsen

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 7 oktober 2020, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 3 december 2020.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på befintlig fastighet.

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.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser och naturmiljö. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts.

Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Plan- och infrastrukturhandläggare Emil Jessen har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Adam Nyman har varit föredragande.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-11-26) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSSTORLEK, EXPLOATERINGSGRAD SAMT BEFINTLIG BEBYGGELSE.

Samma yttrande som i samrådet kvarstår:

Med nuvarande planbestämmelser är det mycket svårt att genomföra avstyckning i enlighet med detaljplanen utan att befintlig bebyggelse rivs. Uppskattningsvis har befintlig bebyggelse en areal om ca 500 m² och fastigheten har en areal om ca 3300 m². Med minsta fastighetsstorlek 1300 m² och maximal exploateringsgrad 20%. Vid avstyckning så skulle den ena fastigheten bli 2000 m² och den andra 1300 m². För att exploateringsgraden inte ska övergå 20% måste den bebyggda fastigheten vara 2500 m² vilket ger att den andra fastigheten blir 800 m².

Kommentar: Fastigheten ska inte få styckas av med befintliga byggnaden. Planen möjliggör avstyckning bara för framtidens ombyggnation. Ingen ändring bedöms behövas göras i planen.

Ytterligare yttranden i granskningen:

Förtydligande om gränsdragning i byggnad. Möjligheten att bilda gräns genom byggnad följer ej egenskapsbestämmelsen om att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Det bör förtydligas i planbeskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga frågor att avstyckning endast är möjlig om befintlig bebyggelse rivs.

Kommentar: Förtydligande ska läggas till i planbeskrivningen.

För Lantmäteriet

Eva Lilliehöök

Kopia till:

varmland@lansstyrelsen.se

Region Värmland

Svarar på Tj-nivå på granskning av Detaljplan för Lövnäs Flöjten.

I tidigare yttrande svarade vi att planen fungerar väl med våra ambitioner för kollektivtrafikens utveckling. Vad jag kan se gäller det även nu i granskningsskedet och vi har därmed inget att tillägga utöver det som framgår av vårt tidigare yttrande.

Mattias Landin

Trafikstrateg

010-833 10 61, 070 544 46 32 OBS, nytt telefonnummer!

mattias.landin@regionvarmland.se

Region Värmland

Avdelningen för regional tillväxt

Lagergrens gata 2, 652 14 KARLSTAD

www.regionvarmland.se

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som avser komplettera planområdet med bostadsändamål.

Närmaste statliga transportinfrastruktur är väg 562, cirka 400 meter söder om planområdet. Planen bedöms inte medföra någon påtaglig trafikalkstring med större påverkan på statlig infrastruktur varför Trafikverket inte har något att erinra.

Trafikverket, Region Väst

Carina Gottfridsson

KOMMUNALA REMISSINSTANSER

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden anser att takvinkel på eventuell nybyggnation bör begränsas till max 27 grader.

Kommentar: Bestämmelse kommer läggas till.

Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har sammanställts av Wenxuan Zhang, ledningsstöd.