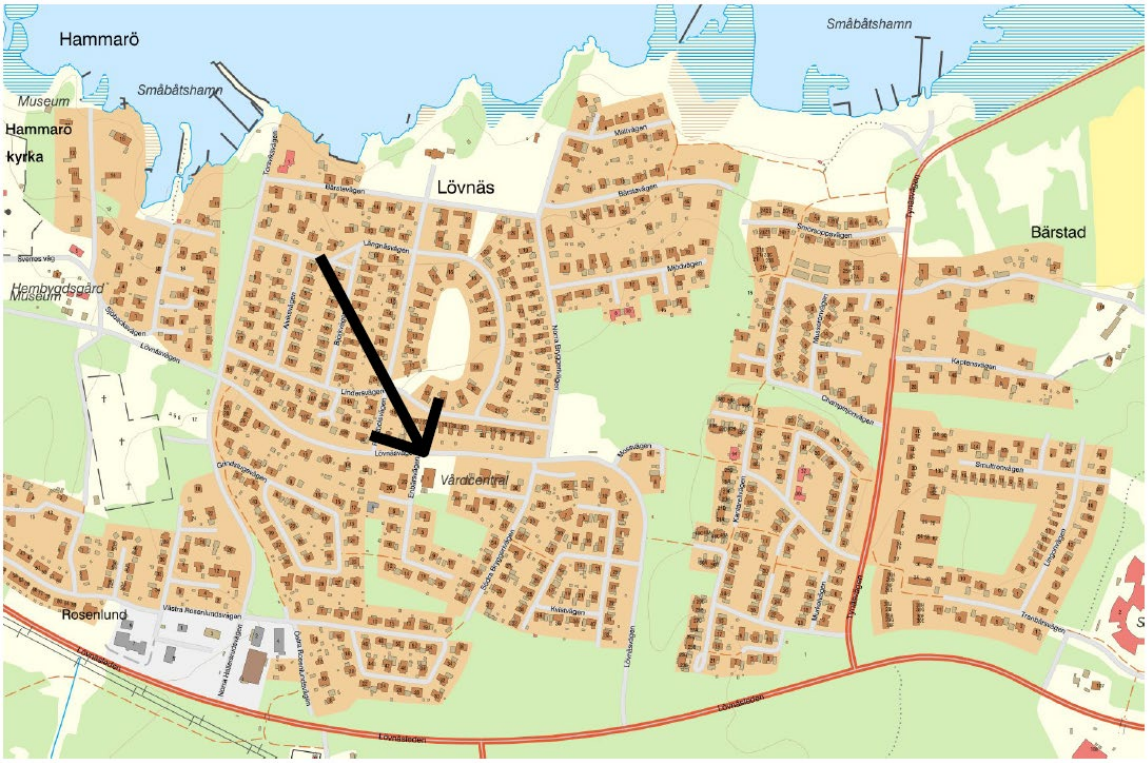
Samrådsredogörelse

Detaljplan för Lövnäs Flöjten

Hammarö kommun

2020-09-10

Dnr 2019/174



Hammarö

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 koordinatkryss.

Kvarstående synpunkter och ställningstagande

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Länsstyrelsen

Inkomna yttrande med kommentarer

Regionala yttranden

Länsstyrelsen

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 4 maj 2020, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 2 juli 2020.

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

Tidigare ställningstaganden

I Hammarö kommuns översiktsplan utgör planområdet en del av Lövnäs med en nuvarande markanvändning utan närmare precisering. Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Länsstyrelsens roll

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.

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Planbestämmelser

På plankartan finns bestämmelsen "Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor bör fördröjas på egen fastighet innan anslutning till det kommunala ledningsnätet". Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att överväga en ändrad bestämmelse eftersom ordet "bör" kan leda till att dagvatten inte fördröjs på fastigheten. Länsstyrelsen föreslår istället att en bestämmelse som reglerar den maximala andelen hårdgjord yta införs.

> **Kommentar: Inom planområdet motsvarar tak och hårdgjorda ytor i dagens läge drygt 45% av fastighetsarea. Bestämmelsen om dagvatten kommer ersätta med "Endast 50 % av markytan får hårdgöras".**

Naturmiljö

Enligt kommunens uppgifter finns inga naturvärden inom planområdet. Angränsande till planområdet finns ett skogsområde som sträcker sig mellan områdets villagator. Kommunen har gjort bedömningen att träden inom planområdet inte är skyddsvärda. Länsstyrelsen bedömer att träden kan ses som en del i den trädbärande gröna infrastrukturen i området. Kommunen bör ta detta i beaktande vid planeringen av området.

> **Kommentar: Under ett platsbesök ser man att den gröna delen på den instänga utemiljön har en helt annorlunda karaktär från delen utanför staketet. Inom staketet står en grupp av träd i en trädgårdsmiljö och det saknar ett naturligt marktäcke som är viktig livsmiljö för många djur och insekter. Inget träd på fastigheten är skyddsvärt pga. sin ålder och storlek. Grönområdet inom kommunägda mark, utanför planområdet, har däremot ett naturligt marktäcke och vissa värdeelement förekommer, ex. hål-träd, vilket bedöms vara viktigare att bevara. Vidare bedöms trädena som står inom planområdet inte gör en nödvändig del att hålla lokalgrönstrukturens funktion. Se bilder nedan.**

Tallar i trädgården

Ett hål-träd utanför staketet

Ur ett estetiskt perspektiv kan dock vara bra att bevara några träd på fastigheten. Ex. en lövträddunge som står i fastighetens sydöstra hörn. En björk som står väster om befintliga huset ger också balans till gatubilden eftersom en allé finns på andra sida gatan. Det trädet är också fint att ha kvar. Se bilder nedan.

Sammanfattningsvis så finns det inte tillräckligt skäl att lägga skyddsbestämmelser på trädena inom planområdet. Rekommendationer kommer ges i planbeskrivningen om värdet att bevara träd.

Vidare finns i nära anslutning till planområdet också observationer av svartvit flugsnappare och hornuggla som är fridlysta arter. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beakta om området används av dessa fåglar och om deras livsmiljöer som fortplantingsområden och viloplatser riskerar att påverkas. Dessa ska finnas kvar i en sådan omfattning att den kontinuerliga ekologiska funktionen för arten kvarstår, annars kan en artskyddsdispens krävas. Kommunen behöver därför komplettera sitt resonemang i detaljplanens närområde och vid behov anpassa planen utifrån dessa.

Kommentar: Svartvit flugsnappare fågelholk häckar i lövskog och blandskog samt i parker och trädgårdar. När hanen anländer om vårarna måste han leta upp en lämplig boplats som utgörs av håligheter i träd och ofta i fågelholkar. Hornuggla använder gammalt bo efter till exempel skata eller kråka.

Vid platsbesök har inget skata- eller kråkbo träffats i området, heller någon fågelholk. Hål-träd träffades utanför planområdet. Ev. svartvit flugsnappares och hornugglas livsmiljöer bedöms inte kommer påverkas av planförslaget.

Planbeskrivningen ska kompletteras med resonemang om naturvärde.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samråd hölls den 29 april 2020 mellan kommunen och Länsstyrelsen angående om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

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 bostadssamordnare Magnus Ahlstrand har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Adam Nyman har varit föredragande.

Lantmäteriet

Detaljplan för Lövnäs Flöjten, Lövnäs 1:70 och del av Lövnäs 1:166

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-05-04) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSSTORLEK, EXPLOATERINGSGRAD SAMT BEFINTLIG BEBYGGELSE.

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 överstiga 20% måste den bebyggda fastigheten bli 2500 m² vilket ger att den andra fastigheten blir 800 m². Eventuellt är det möjligt att bilda gräns genom byggnaden men det prövas i så fall vid lantmäteriförrättning.

Kommentar: På fastigheten pågår idag en verksamhet som utredningsboende för barn. Fastighetsägaren har ingen plan att stycka av fastigheten i dagsläget. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek är en reglering för en möjlig framtidsbild.

KOORDINATKRYSS I PLANKARTAN.

Koordinatkryss saknas i plankartan vilket försvårar plantolkningen vid fastighetsbildning.

Kommentar: Plankartan kompletteras med koordinatkryss.

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att möjliggöra för bostäder på befintlig fastighet.

Närmaste statliga transportinfrastruktur är väg 562, cirka 400 meter söder om planområdet.

Synpunkter

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Övrigt

För ytterligare information och planeringsunderlag se ”Transportsystemet i samhällsplaneringen” på Trafikverkets hemsida

- www.trafikverket.se/samhallsplanering
- https://trafikverket.ineko.se/se/information-och-råd-vid-kommunal-detaljplanering-när-statlig-anläggning-kan-påverkas

Regionvärmland

Övergripande

Kollektivtrafiken i området utgörs av system 901 som trafikerar Lövnäsleden samt lövnäs i anslutning till planområdet.

Påverkan

Förväntat resande kopplas till befintlig hållplats vid Bryggerivägen. Hållplatsen når planområdet via en lågt trafikerad bilväg. Trafikutbudet har god kapacitet att möta efterfrågan.

Konsekvenser på kort sikt

Inom den närmaste tiden planeras inga ytterligare åtgärder. Avståndet mellan hållplatsen och bortersta ytterkanten i planområdet är ca 100 m, vilket är jämförbart med tätortstrafik.

Konsekvenser på lång sikt

En utredning av system 900 (där 901 ingår) kring ökad anpassning till tätortstrafiken i Karlstad förväntas ske inom de närmaste åren.

Ambitionen är att system 900 på sikt kommer att ansluta till ett högkapacitetsstråk (Karlstadsstråket) som trafikerar mellan Välsvikens handelsområde och Bergvik via Södra Jakobsberg och Zakrisdal. Anslutningen blir då vid en ny bytespunkt vid korsningen in mot Ullebergsleden.

Viktiga aspekter för kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafiken i form av närhet, utbud, service etc. är viktiga faktorer för resandeutvecklingen. I takt med att bostadsområdet utvecklas kan en utökning och förtätning av antalet hållplatser vara aktuell.

Kommentar: Synpunkter noters.

Kommunala yttranden

Bildningsnämnden

Bildningsnämndens beslut

Bildningsnämnden har inget att erinra. Strukturen kring kommunens förskolor kan ändras då nya förskolor byggs. Därför bör det enbart stå att flera förskolor finns i närområdet och inte namnge de förskolor som ligger närmast.

Sammanfattning

Bildningsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig över ovanstående planförslag. Planens syfte är att möjliggöra bostäder på befintlig fastighet. Planen är förenlig med gällande översiktsplan och

upprättas med ett standardplanförfarande enligt PBL 2010:900. Upplysningar lämnas av planhandläggare Wenxuan Zhang på tel. 054-51 50 90. Samrådsmöte för detaljplanen kommer att hållas den 8 juni klockan 15:30-16:30.

Ett plangenomförande innebär i första hand att markanvändningen för fastigheten ändras så att befintlig verksamhet har stöd i detaljplanen. Planbestämmelserna har i stort sett anpassats till de byggnader som finns inom planområdet idag. Planen möjliggör även för att stycka av fastigheten till två fastigheter. Då byggnadshöjden justerats mot gällande detaljplan ges möjlighet att bygga i två våningar.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har inget att erinra mot planförslaget för Flöjten på fastigheten Lövnäs 1:70 Hammarö.

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått en samrådsremiss avseende detaljplaneförslag för fastigheten Lövnäs 1:70 kallat detaljplan för Flöjten

Utredning

I gällande detaljplan så är fastigheten benämnd vårdcentral (D), syftet med den nya planen är att möjliggöra för boende genom att tillföra B. På så sätt möjliggör detaljplanen pågående verksamhet med utrednings- och akutboende, som idag har tillfälligt bygglov, och möjlighet finns att bygga nya bostäder på fastigheten i framtiden. Även i fortsättningen ska möjlighet finnas för användningen D på fastigheten, men preciseras som hälso- och sjukvård. Fastigheten omfattar c: a 3300 kvm Planen kan medge avstyckning av fastigheten för framtida bebyggelse, minsta fastighetsarea är 1300 kvm och nyttjandegraden föreslås till 20 % av fastighetsarean.

Förvaltningen har studerat samrådshandlingarna och har inte funnit anledning till erinran. Förvaltningen anser att samrådsremissen kan besvaras utan erinran.

Socialnämnden

Socialnämndens beslut

Socialnämnden har inget att erinra.

Sammanfattning

Protokollsutdrag Snau § 174 den 27 maj 2020.

Detaljplan för Lövnäs Flöjten finns utställt till samråd 2020-06-01 till 2020-07-06.

Syftet med planläggningen är möjliggöra för bostäder på befintlig fastighet. Detta uppnås genom att komplettera gällande användning D, vårdcentral med B, 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 användningen D på fastigheten, men preciseras som hälso- och sjukvård.

Serviceförvaltningen

Service har inga kommentarer på samrådshandlingarna.

Övriga yttranden

Johanna

Hej! Vi har hus precis bakom gamla vårdcentralen och har inget emot planerna om bostäder så länge det inte byggs på höjden, vilket ändå inte verkar vara planen?

> **Kommentar: Det finns idag en pågående verksamhet på fastigheten och ingen plan att bygga på höjden. Fastigheten är avskild från närliggande villor av en mindre skog, och bedöms vara lämpligt att i framtiden bebyggas med två-våningshus med en högsta byggnadshöjd på 6 meter. Nybyggnation kan alltså komma att bli en våning högre än nuvarande bebyggelse inom planområdet och ser ut ungefär som husen på som Enbärsvägen 2.**

Postnord

Postutdelning för Lövnäs, Flöjten, i Hammarö kommun

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

> **Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras. Fastighetsägaren ska ta kontakt med Postnord i samband med nybyggnation inom planområdet.**

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är sammanställd av planarkitekt Wenxuan Zhang i samverkan med tjänstemän från andra förvaltningar.