



ÄNDRING AV DETALJPLAN

Byggnadsplan för Storfors brukssamhälle, (17-STO-2)

Storfors kommun, Värmlands län

Storfors, Storfors kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2024-11-12

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra för större komplementbyggnader och minska punktprickad yta så att äldre utbyggnader av befintliga bostadshus blir planenliga. Vidare är syftet att skapa större möjligheter till avstyckning av nya fastigheter i området begränsat av Gärdesgatan, Parkgatan, Djupadalsgatan, Notbindarvägen och Bäckvägen. Fastigheten Djupadal 1:61 och gatorna Renhultsgatan och Blomstergatan ingår inte i planområdet.

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Kommunstyrelsens arbetsutskott, beslutade 2024-08-26, §97 att godkänna planförslaget för samråd i enlighet med PBL 5:11. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samråd har pågått under tiden 2024-09-23 till 2024-10-14. Under samrådstiden har planförslaget varit tillgängligt på kommunens hemsida, och i kommunhuset. Brev med information och planhandlingar har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2024-09-11 av Sweco AB, samt till myndigheter med flera enligt särskild utsändningslista.

Under samrådstiden har 3 yttranden kommit in. Dessa presenteras i denna samrådsredogörelse med all sakttext kopierad direkt från dokumenten, följt av kommunens kommentarer. Därefter redovisas kommunens ställningstagande inför det fortsatta planarbetet och föreslagna revideringar sammanfattas. Angivet datum är ankomstdatum.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1. LÄNSSTYRELSEN, 2023-10-30

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingarna är daterade 2024-10-17. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB 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
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt 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. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Den plankarta som bifogades förslaget var inte utformad i enlighet med Boverkets vägledning om hur en ändring av detaljplan bör redovisas. Vidare saknades en planbeskrivning.

Länsstyrelsen rekommenderade därför kommunen att komplettera med en ny plankarta och en planbeskrivning. Kommunen inkom med kompletteringen 17 oktober 2024. Länsstyrelsen förutsätter att ändringen av plankartan och planbeskrivning har kommit samtliga samrådsparter till del.

Syftet med detaljplanen

Syftet med planändringen är att möjliggöra för större komplementbyggnader och minska punktprickad yta så att äldre utbyggnader av befintliga bostadshus blir planenliga och det skapas större möjligheter till avstyckning av nya tomter i området begränsat av Gärdesgatan, Parkgatan, Djupadalsgatan, Notbindarvägen och Bäckvägen. Fastigheten Djupadal 1:61 och gatorna Renhultsgatan och Blomstergatan ingår inte i planområdet.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen inte har bedömt om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Länsstyrelsen kommer därför bedöma detta i planprocessens nästa skede.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Planbestämmelser

Kommunen har i plankartan valt att ge en bred användning gällande bestämmelsen [B]. Länsstyrelsen anser att bestämmelsens formulering strider mot vad en ändring av detaljplan kan möjliggöra. Planbestämmelsen innehåller möjliggörande av användningar som ej ryms inom användningsbestämmelsen [B] enligt nu gällande byggnadsplan för området. Om kommunen vill möjliggöra för annan markanvändning än bostäder behöver kommunen, enligt

Länsstyrelsens bedömning, gå vidare med att ta fram en ny detaljplan för området.

Länsstyrelsen anser även att [B] bestämmelsen inte stämmer överens med ändringen av detaljplanens syfte.

Länsstyrelsen tolkar det som att kommunen glömt att kryssmarkera planbestämmelsen [II] i det lilla blåmarkerade området.

Planbeskrivning

Kommunen har tagit fram en planbeskrivning som Länsstyrelsen bedömer inte följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd om vad en planbeskrivning för en ändring av detaljplan (BFS 202:8) ska innehålla. Vi anser att kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med följande:

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan hur kommunen hanterat och avvägt olika intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) gällande ändringen av detaljplanen, en sammanställning av eventuella nya planeringsunderlag och utredningar som har gjorts med anledning av planändringen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte gjort någon undersökning enl. 5 kap. 11 a § PBL. Inom ramen för ett samråd enligt 10 § om ett planförslag ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen ska ske på det sätt som anges i 6 kap. 6 § miljöbalken och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen.

Kommunens kommentar:

Kommunen tackar för synpunkterna och konstatera att man till viss del missförstått det nya upplägget för ändring av detaljplaner. Kommunen och dess konsult tackar för hjälpen att avhjälpa dessa brister och har under processen stämt av med länsstyrelsen i syfte att lära och rätta till.

Planbestämmelser

Någon användningsbestämmelse har inte ändrats i förhållande till vad som gäller i gällande plan. Gällande detaljplan medger *B – Mark för bostadsändamål*. I gällande planbeskrivning, sida 9 under rubriken *Byggnadsplaneområdets användning* framgår i 1§ 2 mom: *Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så med hänsyn till sundhet och trevnad eller eljest prövas lämpligt må dock byggnadsnämnden kunna medgiva att här jämväl inredas samlingslokaler, smärre livsmedelsbutiker samt lokaler för mindre hantverk.*

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunen tolkar länsstyrelsens synpunkt som att i det fall man skriver ut denna text på plankartan ändras användningsbestämmelsen. Det har inte varit kommunens intention.

Användningen ska vara den samma som i gällande plan.

Är så fallet så är den frågan avhjälpd genom att användningsbestämmelsen inte längre är med i teckenförklaringen i plankartan. Härigenom blir det tydligare att användningen är densamma.

Plankarta

När planen fått laga kraft kommer ändringarna att föras in på gällande plankarta, enligt den plankarta som skickas med granskningshandlingarna.

Planbeskrivning

Ett tillägg till planbeskrivning har upprättats och reviderats utifrån det utkast som skickades till länsstyrelsen.

Undersökning

Planhandlingarna har kompletterats med en undersökning om betydande miljöpåverkan.

2. ÖVRIGA CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

Lantmäteriet, 2024-10-11

Vid genomgång av planförslagets handlingar (plankarta daterad 2024-05-28) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)

PLANFÖRSLAGET INNEHÅLLER ALLT FÖR MYCKET BRISTER

Lantmäteriet konstaterar att planförslaget innehåller väldigt många brister och förefaller inte vara tillräckligt genomarbetat. Planförslaget följer inte Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Bland annat måste nedanstående punkter arbetas om:

Plankartan – är det en planändring som görs eller bör en ny detaljplan tas fram? Se mer nedan.
Planbeskrivning saknas och krävs både vid framtagande av ny detaljplan och vid planändring, se mer nedan.

PLANKARTAN

Planhandlingarna i förslaget är framtagen som en blandning av en ändring av en detaljplan och en ny detaljplan. Vid en planändring ska ändringarna i plankartan göras direkt i den ursprungliga planen. Läs mer om planändring på Boverkets hemsida:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/>

I ändringen ska endast de delar som förändras ingå och den del som ändras behöver följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd.

Plankartan behöver alltså göras om på den befintliga planen i stället för på en ny grundkarta/primärkarta om det är en planändring som ska göras.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

PLANBESKRIVNING

Det saknas en planbeskrivning till ändringen av detaljplanen. Vid en planändring ska den ändrade planens planbeskrivning kompletteras. Vad som ska ingå i planbeskrivningen vid en planändring framgår av 2 kap. 15 § i Boverkets allmänna råd om planbeskrivning (2020:8). Där framgår att det bland annat ska anges varför en ändring av detaljplanen valts i stället för framtagande av ny detaljplan eller upphävande av detaljplan. Se även Boverkets hemsida PBL kunskapsbanken: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/planbeskrivning/>

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.)

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I planändringen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Kommunens kommentar:

Kommunen tackar för synpunkterna och konstaterar att man till viss del missförstått det nya upplägget för ändring av detaljplaner. Kommunen och dess konsult tackar för hjälpen att avhjälpa dessa brister och har under processen stämt av med länsstyrelsen i syfte att lära och rätta till.

Plankarta

När planen fått laga kraft kommer ändringarna att föras in på gällande plankarta, enligt den plankarta som skickas med granskningshandlingarna.

Planbeskrivning

Ett tillägg till planbeskrivning har upprättats och sammanfogas med gällande plans planbeskrivning.

Bestämmelse om byggnadshöjd

Detaljplanen avser ändring av gällande stadsplan från 1940-talet och det kan vara logiskt följdriktigt att använda enhetliga i begrepp i den mån det är möjligt.

Tillväxt- och tillsynsförvaltningen, Bygglovsenheten, 2024-10-14

Ingen erinran, med anmärkningar.

Planbestämmelse gällande avstånd till gräns saknas

Väldigt generös byggrätt, risk för att vissa fastigheter blir ”överbebyggda”

Skall planavgift tas ut vid bygglov?

Kommunens kommentar:

Kommunledningsförvaltningen tackar för synpunkterna, men bedömer inte att det föreligger någon risk för att fastigheterna överbyggs. Planbestämmelser om att endast 25 + 11% får bebyggas begränsar bebyggelsen. Dessutom ligger bebyggelsen i centrala delen av Storfors tätort, som dessvärre ser ett minskat byggtryck och inflyttning.

Planavgift tas ut vid bygglov.

Det finns ingen bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns i gällande detaljplan.

Revideringar och fortsatt handläggning

Kommunledningsförvaltningen föreslår att planförslaget, med utgångspunkt från inkomna synpunkter, revideras enligt följande:

Efter samrådet har planhandlingarna reviderats. Revideringarna har endast gjorts avseende formalia och handlingarnas överrensstämmelse med föreskrifterna.

Plankartan:

- Plankartan har reviderats utifrån inkomna synpunkter och Boverkets föreskrifter.

Planbeskrivningen:

- Ett tillägg till planbeskrivningen har upprättats och finns med i handlingarna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan:

- En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås att planförslaget efter revidering ställs ut för granskning enligt PBL 5:18.

Jukka Mäenpää
Storfors kommun