

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Efter granskning 2

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för detaljhandel samt centrumändamål (restaurang) för att möjliggöra utveckling av området med handel, restaurang och laddinfrastruktur.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med ett standardförfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2014:900. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning med tillhörande utredningar godkändes av servicenämnden 2024-04-11 §32.

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2024-03-28) har varit utsänt på remiss under tiden 2024-04-15 tom 2024-05-10. Utsickket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Totalt har 10 skriftliga synpunkter inkommit, av dessa har två meddelat att de inte har något att erinra. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med Samhällsbyggnads kommentarer.

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

- Räddningstjänsten
- Teknik i Väst

Sammanfattning av samrådet

Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Följande ändringar har gjorts:

Plankartan

- Preciserat markanvändning Centrum till Restaurang.
- Flyttat läge för markanvändning Transformatorstation.
- Tagit bort u-område.
- Ändrat och kompletterat bestämmelser om skydd mot störningar.
- Ersatt bestämmelser om markens anordnande och vegetation.
- Utförandebestämmelser har tagits bort och ersatts av annan bestämmelse.
- Villkorsbestämmelse för startbesked har tagits bort då syftet med regleringen redan uppnåtts.
- Villkorsbestämmelse för lov har lagts till.
- Beskrivning av när genomförandetiden påbörjas har lagts till.
- Grundkartan har reviderats.
- Redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med ändringar i plankarta. Beskrivningen av detaljplanen och genomförandefrågor har kompletterats. Beskrivning av planeringsförutsättningar har huvudsakligen ändrats och kompletterats avseende miljökvalitetsnormer för vatten, strandskydd, dagvatten, risk för olyckor, risk för översvämning och skyfall, risk för ras, skred och erosion, geotekniska förhållanden och trafik. Beskrivning av konsekvenser har setts över och justerats utifrån ändringar som gjorts. Därutöver har förtydliganden samt redaktionella ändringar gjorts.

GRANSKNINGSSKEDET

Denna detaljplan har ställts ut för granskning vid två tillfällen, då bedömningen var att väsentliga ändringar gjordes i planförslaget efter den första granskningen. Detta redogörs för nedan under rubrikerna ”Granskningshandlingar 1” och ”Granskningshandlingar 2”.

Granskningshandlingar 1

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av servicenämnden 2025-05-08. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Remiss granskning 1

Planförslaget (Granskningshandling 2024-11-12) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2024-12-09 till 2024-12-30, i kommunhuset och på kommunens hemsida.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i ett granskningsutlåtande (2025-04-22) med Samhällsbyggnads kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra eller har några synpunkter:

- Ellevio
- Teknik i väst

Sammanfattning av granskning 1

Granskning 1 visade att vissa förändringar behövde göras i planen. Nedan redogörs för de större ändringar som gjordes.

Plankarta

- Kvartersmark (HC₁) med tillhörande egenskapsbestämmelser har ersatts av allmän platsmark (SKYDD) med tillhörande egenskapsbestämmelser inom den del av planområdet som omfattar fastigheten Norra Ämterud 1:161. Egenskapsbestämmelsernas syfte är fortsatt stabilitetshöjande åtgärder samt upphävande av strandskydd.
- Villkorsbestämmelse för all quartersmark har tagits bort då sådan inte kan kombineras med allmän plats för skydds- eller säkerhetsåtgärder.
- Reglering av begränsning av markens utnyttjande har ändrats inom quartersmark mot väg 61 från byggnadsverk (prickmark) till byggnad (ö₁) för att möjliggöra för utvändigt brand- och avåkningsskydd.
- Bestämmelsen m₂ har ändrats för ökad tydlighet och för att öppna upp för utvändigt brand- och avåkningsskydd.
- Lagt till bestämmelse om markens anordnande (n₁) som reglerar att parkering inte är tillåten inom säkerhetszonen till väg 61.
- Redaktionella ändringar

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har ändrats med hänsyn till ändringar i plankartan, vilket även medfört ändringar i genomförandebeskrivningen. Planbeskrivningen har även ändrats utifrån vissa kompletteringar i planeringsunderlag (Trafikutredning, Geoteknisk undersökning och

Risikanalys har uppdaterats) vilket framför allt är tydligt under rubrikerna ”Ras, skred och erosion” och ”Geotekniska förhållanden”. Redaktionella ändringar har gjorts.

Granskningshandlingar 2

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av servicenämnden 2025-05-08. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Remiss granskning 2

Planförslaget (Granskningshandling 2 2025-04-22) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2025-05-22 till 2025-06-13 i kommunhuset och på kommunens hemsida.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i ett granskningsutlåtande 2 med Samhällsbyggnads kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra eller har några synpunkter:

- Trafikverket
- Region Värmland
- Teknik i väst

Sammanfattning av granskning 2

Granskning 2 visar att vissa förändringar behövde göras i planen. De större ändringar som gjordes var kompletterande beskrivning av ”Genomförandefrågor” och konsekvenser avseende ”Fastighet och rättighet”.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga kvarstående synpunkter.

Utlåtandet har sammanställts av Plan- och fastighetssektionen

INKOMNA YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

Granskning av detaljplan för Norra Ämterud 1:203 m.fl, Eda kommun

Diarienummer 4487-2025 Dossier D96c

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 3820–2024, daterat den 28 maj 2024. Länsstyrelsens synpunkter i tidigare granskningsskedet framgår av yttrande dnr 10854-2024, daterat den 20 dec 2024.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för detaljhandel samt centrumändamål-restaurang.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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.

LANTMÄTERIET

Yttrande i ärende LM2025/062045

Detaljplan för del av Norra Ämterud 1:203 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-04-17 (planbeskrivning) samt 2025-04-22 (plankarta)) 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 nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Kommunens kommentar:

Inför antagande har planbeskrivningen kompletterats med beskrivning av mark- och utrymmesförvärv och inlösen.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att avtalet ska reglera åtaganden kring genomförande och drift av dagvattenanläggning inkl. erosionsskydd vid ledningsutlopp, stabilitetshöjande åtgärder samt för drift och skötsel inom fastigheterna Norra Ämterud 1:161 och 1:212.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och

konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

Kommunens kommentar:

Inför antagande har planbeskrivningen kompletterats med en mer utförlig beskrivning av huvuddragen av exploateringsavtalet samt konsekvenser till följd av detta.

Delar av planen som bör förbättras

IORDNINGSTÄLLANDE AV ALLMÄN PLATS

I planbeskrivningen under rubrikerna ”Tekniska frågor” och ”Ekonomiska frågor” behandlas inte vad som gäller för iordningställande av allmän plats (skydd och dagvattenanläggning).

Kommunens kommentar: Inför antagande har

planbeskrivningen kompletterats med beskrivning av iordningställande av allmän plats.

SKANOVA

Yttrande (2025-05-20)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.
Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommunens kommentar: Noteras.