

GRANKSNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE



Detaljplan för Holmby
Fastighetsbeteckning Holmby 2:2 och del av Holmby 2:1
Sunne Kommun
Värmlands Län

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress
Sunne kommun
1. Plan och projekt
686 80 Sunne

Besöksadress
Plan och projekt
Kvarngatan 6
Sunne

Telefon
0565-16225 direkt
076 – 100 41 16 mobil

Internet och fax
kommun@sunne.se
Sandra.bood@sunne.se

Giro och org nr
744-2684 bankgiro
212000-1843 org nr

Samrådsredogörelse

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden **18 december 2018 till 15 januari 2019**. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt till ägare till grannfastigheterna. Planen har funnits tillgänglig för allmänheten på biblioteket och på kommunens hemsida.

Syftet med detaljplanen är att utöka planberedskapen för industri samt verksamheter på Holmby.

Planområdet omfattar del av fastigheten Holmby 2:1. Området ligger i anslutning till befintligt industriområde och angränsas av bland annat verksamhet samt en allé i öst, jordbruksmark i norr, väg 888 (Gräsmarksvägen) i söder samt Sunnes flygfält och Holmby Återvinningsstation i väst.

Den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort (2009) anger området som *”jord- och skogsbruk, oförändrat”*. Däremot är marken kring fastigheterna utpekade som *”industri och arbetsområde, ny exploatering, detaljplan finns”*, *”teknisk anläggning, oförändrad”* och *”kommunikation, oförändrad”*. Planförslaget frångår därmed den fördjupade översiktsplanen men anses ändå ha motiv för ändrad användning till industrimark.

Inkomna synpunkter

Skriftliga yttranden har inkommit enligt följande:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Ellevio
- Räddningstjänsten
- Tillgänglighetsrådet
- VA-enheten
- Utredare och miljöingenjör

Innehållet har sammanfattats av fysiska planerare och redovisas nedan. Kommunens kommentar till yttranden redovisas med kursiv indragen text.

Länsstyrelsen

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,

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.

Noteras.

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Planbestämmelser

På plankartan finns en byggrätt formad som en trekant i det sydöstra hörnet. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om denna mark kan bebyggas på ett rationellt sätt på grund av dess begränsade storlek och form. Kommunen bör överväga att prick- eller plusmarkera denna mark.

Synpunkten noteras.

Dagvatten

Kommunen har inte utfört någon dagvattenutredning men förordar i planbeskrivningen att dagvattnet ska omhändertas lokalt. Planförslaget innebär exploatering av idag icke hårdgjord yta till verksamhet som troligtvis behöver stora hårdgjorda ytor med markbeläggning och byggnader. Därför behöver dagvattensituationen beskrivas närmare och regleras på plankartan. Exempel på reglering är planbestämmelse kring andel hårdgjord yta eller att avsätta ytor för fördröjning och magasinering.

Dagvattensituationen beskrivs närmre och regleras på plankartan med en planbestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, också genom att en planbestämmelse läggs till om att endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Trafikfrågor

Den södra plangränsen mot Gräsmarksvägen (väg 888) ligger inom vägområdet och bör därför flyttas.

Synpunkten noteras och den södra plangränsen flyttas till yttre dikeskrön.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö

Inom planområdet fanns hemmanet Holmby, omnämnt första gången 1597 såsom torp. Detta förefaller ha försvunnit i senare kartunderlag. Eftersom stark indikation finns för att denna gård ska ha legat inom planområdet kräver Länsstyrelsen en arkeologisk utredning för att säkerställa eventuella lämningar efter gården. Om det finns lämningar och gårdsläget är övergivet utgör det en fornlämning.

En arkeologisk utredning är beställd och genomförd. Den presenteras i granskningsskedet.

Jordbruksmark

För etablering av industri och verksamheter tas jordbruksmark i anspråk. Som kommunen anger i planbeskrivningen är jordbruksmark av nationell betydelse.

Denna mark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Länsstyrelsen vill även lyfta att jordbruksmark bör betraktas som en ändlig resurs och ianspråktagande av denna är inte reversibel.

Noteras.

Kommunen motiverar ianspråktagandet genom att befintlig infrastruktur finns i anslutning till området samt att andra fastigheter är bättre lämpade för jordbruk. En alternativ etableringsplats som anges är Bråruds industriområde vilken inte anses lämplig med tanke på den trafik som kommer behöva ledas via Storgatan i Sunne vilken riskerar problem med miljö kvalitetsnormerna för luft.

Länsstyrelsen kan godta kommunens motivering kring ianspråktagandet och finner det positivt med en beskrivning av alternativ lokalisering. Till granskningsskedet bör dock en tydligare motivering finnas kring varför andra platser är mer lämpade för jordbruk än denna.

En tydligare motivering kring varför just marken på Holmby är lämpligare att ianspråkta som industrimark är tillagt i planbeskrivningen.

Då kommunen inte heller har gjort någon naturvärdesinventering över området bör därför en översiktlig sådan göras med särskilt fokus på om livsmiljöer för fåglar i jordbruksmark kan komma att påverkas.

En översiktlig naturvärdesinventering presenteras i granskningsskedet.

Biotopskydd

Länsstyrelsen anser det positivt att allén som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken är undantagen. I planbeskrivningen anges det att denna har förlagts inom naturmark. På plankartan förefaller det dock som att allén står inom prickad kvartersmark inom den sydöstra delen planområdet. Kommunen bör därför bredda naturmarken så att även allén finns inom denna.

Naturområdet i plankartan justeras så hela allén ryms inom naturmark.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att även diken i jordbruksmark omfattas av biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Kommunen bör därför undersöka om det finns några öppna diken som omfattas av biotopskyddsbestämmelser inom planområdet.

En översiktlig naturvärdesinventering presenteras i granskningsskedet, där undersöks även öppna diken.

Behovsbedömning

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

Noteras.

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen anger eventuell påverkan på miljö kvalitetsnormer i undersökningen. I planbeskrivningen saknas det däremot en beskrivning av påverkan på normerna trots att rubriken finns på sidan 18. Kommunen bör i planbeskrivningen göra bedömningen om detaljplanen kan påverka miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten i positiv eller negativ bemärkelse.

Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning om miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten påverkas positivt eller negativt i och med detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Flygfält

I planbeskrivningen anges krav för hinderfrihet för Sunne flygfält författade av Transportstyrelsen 2010. Länsstyrelsen anser att kraven och plankartan inte stämmer överens och därför behöver justeras.

Plankartans västra gräns ligger dikt an flygområdets gräns. Avståndet från plangränsen via natur och gatumark till byggrätt är 15 meter. Enligt kraven i planbeskrivningen kan då en höjd på 4,95 meter tillåtas men bestämmelsen på plankartan möjliggör en byggnadshöjd på 10 meter respektive nockhöjd på 12 meter. För att klara flygfältets avståndskrav behöver kommunen anpassa planförslaget genom att antingen sänka byggnadshöjden närmast flygfältet eller prickmarkera den zon som krävs för att föreslagen byggnadshöjd ska tillåtas.

Plankartan är ej korrekt på grund av fel skalstock, åtgärdas till granskning. Kommunen prickmarkerar den zon som krävs för att föreslagen höjd ska tillåtas. Vi kommer byta från byggnadshöjd till totalhöjd inom planområdet, det blir 10 meters totalhöjd i den västra delen av planområdet närmast flygfältet och en totalhöjd på 16 meter på övrig del av planområdet.

Farligt gods

Kommunen har utgått från Länsstyrelserna i Skånes, Stockholms och Västra Götalands läns dokument angående riskhantering i detaljplaneprocessen. Länsstyrelsen Värmland tillämpar dock Länsstyrelsen i Dalarnas dokument angående riskhantering i planprocessen, detta bör därför justeras i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen justeras så att planförslaget utgår från Länsstyrelsen i Dalarnas dokument om riskhantering i planprocessen.

Kommunen argumenterar att hänsyn till farligt gods inte behöver tas till Gräsmarksvägen då det redan finns bebyggelse som ligger nära vägen. Detta argument är inte tillräckligt då ny plan ska ta ställning till lämpligheten utifrån de aktuella riktlinjer som råder. Kommunen behöver därför göra en riskanalys samt införa eventuella åtgärdsförslag på plankartan där åtgärderna står i relation till riskbilden. Exempel på

åtgärder kan vara utformning eller lokalisering av byggnader så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras, förlägga ventilation och utrymningsvägar vänt bort från riskkällan osv.

Gränsen för användning av byggbar mark flyttas i plankartan till 30 meter från plangräns i enlighet med Länsstyrelsen i Dalarnas dokument "Farligt gods – Riskhantering i fysisk planering" (2012).

Geoteknik och förorenad mark

Enligt planhandlingarna kommer rubricerade frågor att vara undersökta till planens granskningskedje. Detta innebär att Länsstyrelsen i samrådsskedet inte har möjlighet att yttra sig om dessa frågor. Om det visar sig att det finns oklarheter kring dessa frågor i granskningskedet kommer Länsstyrelsen då att yttra sig om detta.

Noteras.

Strålning

Inom planområdet finns ledningar som ger upphov till elektromagnetiska fält där kommunen också beskriver riktlinjerna kring detta. Det saknas dock en analys kring hur planområdet kan komma att påverkas av detta och om eventuella justeringar gällande lokalisering och utformning behöver göras.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring hur planområdet kan komma att påverkas av elektromagnetiska fält.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för provning. Då frågor gällande MKN för vatten, farligt gods samt geoteknik och markföroreningar måste utredas ytterligare kan Länsstyrelsen inte bedöma om planförslaget föranleder någon provning eller ej.

Noteras.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar noterat följande:

Fastighetsgränsernas kvalitet

Lantmäteriet vill upplysa om att de fastighetsgränser som planområdet gränsar mot ligger inne i registerkartan med en kvalitet på 0,45 m. Det bör övervägas om det är så att aktuella gränspunkter ska mätas in innan planområdet läggs fast i aktuellt läge.

Synpunkten noteras. Kommunen har grävt fram gränspunkter och de stämmer väl med lantmäteriets registerkarta, kommunen bedömer den noggrannheten som tillfredställande.

Bebyggandets omfattning

I plankartan finns en planbestämmelse som reglerar högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea. I planbeskrivningen står att planförslaget innebär en byggrätt om 65 000 kvm BTA. Detta förutsätter dock att kvartersmarken utgör en fastighet. Avstyckas fastigheten i ett senare skede kommer den totala byggrätten inom planområdet att öka. Är tanken att reglera byggrätten inom planområdet bör istället utnyttjandegraden knytas till egenskapsområdet.

Plankartans planbestämmelse om högsta utnyttjandegrad kompletteras med att knyta utnyttjandegraden till egenskapsområdet.

Trafikverket

Trafiksäkerhetsavstånd

Trafikverket påpekar att vid planering av bebyggelse intill vägar behöver hänsyn tas till trafiksäkerhetsaspekter. Flera avstånd behöver beaktas däribland vägområde, säkerhetszon och tillståndspliktig zon/byggnadsfri zon.

Inom vägområde, det vill säga körbanan samt tillhörande sidoområde med diken och slänter, får inga byggnader eller andra anläggningar uppföras utan Trafikverkets särskilda tillstånd.

Se svar till Länsstyrelsen om Trafikfrågor. Plangränsen korrigeras och flyttas till yttre dikeskrön.

Kring vägar finns generellt en säkerhetszon som alltid måste beaktas. Det är området utanför körbanan som skall vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål, om inte ett räcke eller motsvarande skyddar mot påkörning. Säkerhetszonen bestäms av vägens sidoområdesutformning, den aktuella hastighetsbegränsningen och trafikmängd. I förevarande fall sträcker sig säkerhetszonen 6 meter ut från vägbankanten.

Noteras. 30 m från plangräns till byggbar mark och det är över 6 m från vägbankant till kvartersmark (naturmarken).

Den tillståndspliktiga zon som finns längs allmänna vägar omfattar 12 meter beräknat från vägområdet (det vill säga yttre dikeskrön). Inom detta område skall det så långt möjligt inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten enligt § 47 i vägagen. I de fall frågan prövas inom ramen för detaljplan anser Trafikverket generellt att motsvarande avstånd, det vill säga det Trafikverket kallar byggnadsfri zon, skall upprätthållas. Finns omständigheter som innebär att trafiksäkerheten inte försämras kanske avståndet kan minskas något, detta bör då motiveras och förutsättningarna beskrivas.

Se svar till Länsstyrelsen om trafikfrågor samt farligt gods. Plankartan korrigeras till 30 m från plangräns till byggbar mark.

Gång- och cykelväg

Det är positivt att området närmast väg 888 läggs ut som parkmark vilket möjliggör ett framtida anläggande av GC-väg.

Noteras.

Dagvatten

Genomförandet av detaljplanen får inte medföra att mer dagvatten riskerar att ledas till diken längs 888, vilket vid extremregn skulle kunna medföra översvämning eller påverkan av underbyggnaden.

Planbeskrivningen tydliggörs angående dagvattenhantering.

Ledningsdragning

Att förlägga ledning i vägområde kräver Trafikverkets tillstånd enligt väglagen. Ansökan om ledningsärende för både väg och järnväg hittar du på; <http://www.trafikverket.se/ledning>

Noteras.

Risker

Trafikverket vill framhålla att väg 888 är sekundär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från vägen. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Se svar till Länsstyrelsen angående Farligt gods. Planbeskrivningen korrigeras om att väg 888 är sekundärtransportled för farligt gods.

Planområdesgräns

Den södra planområdesgränsen ser ut att vara lagd längs befintlig fastighetsgräns vilken ungefär följer väggkant av väg 888, det vill säga inom vägområdet/vägrätten. Det innebär att diket, som är en del av vägområdet, är planlagt för Naturmark. Planområdesgränsen bör i stället anpassas mot vägområdets ytterkant (krönet på dikets bakslänt), alternativt ska den del som ligger inom vägområdet planläggas för väg.

Se tidigare svar angående plangränsen.

Anslutning till allmän väg

Planen anger en ny gatuanslutning till väg 888 i områdets västra del. Anslutningen ligger utanför planområdet (förutsatt att planområdesgränsen anpassas mot befintligt vägområde enligt ovan). För att anlägga en ny eller ändra en befintlig anslutning till det allmänna vägnätet krävs tillstånd enligt väglagen § 39 och den sökande måste komma in till Trafikverket med en särskild ansökan om detta. Generellt eftersträvas ett minimerande av antalet anslutningar till det allmänna vägnätet av trafiksäkerhetsskäl. Förslagsvis tas befintlig väganslutning cirka 10 meter väster om planområdet bort, och slås samman med den nya gatuanslutningen. Anslutningen ska uppfylla kraven i VGU (Vägar och gators utformning). 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/>

Synpunkten noteras och en anmälan om anslutning till väg 888 har skickats in till Trafikverket och ett förhandsbesked om godkännande har skickats till kommunen.

Sammantagen bedömning

Planområdesgränsen bör anpassas mot gränsen för vägområdet 888. För att Trafikverket ska kunna godkänna planförslaget med anslutningen mot väg 888 krävs ett förhandsbesked enligt 39 § Väglagen. Ansökan görs enligt ovan.

Noteras. Se ovanstående svar angående planområdets gräns och förhandsbesked om anslutning till väg 888, Gräsmarksvägen.

Miljö- och byggnadsnämnden

Generellt

Miljö- och byggenheten tycker det är positivt att detaljplaner tas fram så att fler praktiska frågor är lösta när det kommer till bygglovsskedet.

Noteras.

Planbeskrivningen och undersökningen känns något tunna och behöver kompletteras till exempel med en geoteknisk undersökning, undersökning av markradonhalt, undersökning av planområdets påverkan på grundvatten, samt miljöteknisk undersökning av den förorenade marken. Det framgår av samrådshandlingarna att sådana undersökningar är planerade. MBN kan komma att ha ytterligare synpunkter i granskningskedet beroende på vad dessa undersökningar visar.

Noteras. Felbedömd radonhalt korrigeras nedåt till mindre känslig dvs "låg till normal radonmark". Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids. Därav läggs en planbestämmelse till i plankartan om att byggnader ska grundläggas med radonskyddad konstruktion.

Typ av industri och miljöpåverkan

Med utgångspunkt att det är en detaljplan för industriområde ställer MBN sig frågande till att det inte kommer innebära en betydande miljöpåverkan. MBN anser att det kan innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövs.

Avvägning om en miljökonsekvensbeskrivning har gjorts efter att ha granskat undersökningen och vad som framkom är att planförslagets genomförande inte bedöms vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar antas medföra betydande miljöpåverkan. Se även ovan Länsstyrelsens synpunkt om en miljökonsekvensbeskrivning.

Det framgår inte tydligt av samrådshandlingarna om det i detaljplanen kommer vara reglerat vilka sorts industrier och verksamheter som får etablera sig. Risken för olägenheter och störningar av olika slag beror på vilken industri eller verksamhet som etableras på platsen. I planbeskrivningen anges att störning i form av buller beror på vilka verksamheter som etablerar sig i området. Eftersom det är en detaljplan för industriområde bör utgångspunkten vara att det finns risk att det kan uppstå störningar av olika slag.

Detaljplanen ämnar vara öppen för de verksamheter eller industrier som vill etablera sig i området och har därför inte försökt att begränsa byggrätt eller liknande mer än vad som anses behövt. Synpunkten noteras.

Närhet till återvinningscentral

Detaljplanen behöver lyfta fram och visa hur hänsyn tas till närliggande återvinningscentral. Det kan finnas risk för etablering av skadedjur i och intill byggnader inom det nya planområdet eftersom skadedjuren hittar föda på återvinningscentralen. MBN har redan observerat problem med fåglar som förorenar industribyggnader i området. Andra störningar i form av buller och lukt från återvinningscentralen kan också uppstå/förekomma.

Synpunkten noteras och planbeskrivningen kompletteras med information om planområdets närhet till Holmby återvinningscentral.

Hantering av avloppsvatten, dagvatten och process- och skurvatten

Det är lämpligt att i detaljplanen redovisa avloppsreningsverkets kapacitet samt vilken mängd avloppsvatten som kan komma att produceras om området etableras i enlighet med detaljplanens syfte. Dessa uppgifter är även användbara i eventuellt kommande detaljplaner inom kommunalt VA-område eftersom plan- och projektenheten då vet vilket utrymme befintligt avloppsreningsverk har för att ta emot ytterligare anslutningar. Hur process- och skurvatten lämpligen ska tas om hand beror på vilken industri eller verksamhet det rör sig om. Men utgångspunkten bör vara att rening av process- och skurvatten är nödvändig innan det släpps till dag- eller spillvattennät.

Synpunkten noteras. Planbeskrivning utvecklas rörande anslutning till kommunalt VA.

I förslaget anges att dagvattenfrågan bör hanteras lokalt. Det bör då redas ut vilka dagvattenlösningar som är möjliga och lämpliga på platsen innan detaljplanen antas. Det är inte lämpligt att i bygglovet utreda anslutning till befintliga dagvattenledningar. Om dagvattnet ska kunna släppas ut i vägdiket som ägs av Trafikverket bör samråd med Trafikverket ske i detaljplaneskedet. Om det kommer att utgöra problem med stora delar hårdgjord yta bör det anges hur stor andel av fastigheten som kan beläggas. Viss yta av fastighetens area kanske bör beläggas med till exempel gräsarmering.

Synpunkten noteras. Se ovanstående svar till Trafikverket gällande dagvatten - anslutning till kommunalt dagvatten kommer finnas i söder. Kommunen uppmantrar däremot alltid till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

MBN vill också påpeka att VA-frågan inte ska fastställas i bygglovet. VA-frågan gällande anslutningar bör vidare utredas och vara klarlagt innan detaljplanen antas. Det bör också klarläggas innan bygglovskedet om det ska krävas olje-/fettaskiljare. Om grundvattnet ligger ytligt kan eventuell negativ påverkan ske på grundvattnet om inte en sådan installation sker.

Beroende på verksamhet måste frågan om processvatten utredas i ett senare skede. Planområdet har tillgång till kommunalt VA idag vilket säkerställer behovet för hushållsliknande ändamål.

Uppvärmning

Detaljplanen redovisar inte någon gemensam lösning för uppvärmning av byggnader och anger att området inte är anslutet till fjärrvärmenätet. Behovet av en samlad lösning behöver ses över då exempelvis anläggande av bergvärme kan bli svår om det etableras många industrier med stort värmebehov. Detta eftersom borrhållen måste anläggas med ett visst avstånd till varandra och utan framförhållning för detta kan konflikt uppstå på sikt om plats för nya borrhål saknas.

Det finns idag ett antal större industrifastigheter som har bergvärme i närheten enligt SGU:s brunnsarkiv, dessa anses däremot inte ligga för nära, menar vi. Det tänkta området ligger nordväst om befintliga brunnar. Kommunen uppmanar en samlad lösning, men då detaljplanen ämnar vara öppen för de verksamheter eller industrier som vill etablera sig i området läggs det till som en rekommendation i planbeskrivningen. Byggnaderna bör också byggas energieffektivt vilket innebär lågt energibehov och har man verksamhet som genererar värme ska den återvinnas i så stor utsträckning som möjligt.

Alstring av avfall

I undersökningen anges att planförslaget inte innebär något alstrande av avfall (i större utsträckning). MBN anser att planförslaget kan innebära alstrande av avfall beroende på vilken typ av industri eller verksamhet som etableras.

Noteras. Planbeskrivningen förtydligas.

Källarkonstruktioner och påverkan på grundvattnet

I förslaget anges att vid anläggande av källarkonstruktioner kan grundvattnet komma att påverkas. Det är önskvärt att det införs en bestämmelse att marken endast får förändras i en viss nivå för att undvika att grundvattnet påverkas. Det är angivet att en påverkan på grundvattnet ska anmälas till Mark- och miljödomstolen som vattenverksamhet. Detta bör undvikas. En sådan hantering skulle fördröja byggprocessen lokalt. Påverkan på grundvattnet skulle även kunna medföra olägenheter på kringliggande område. Om det framkommer via den geotekniska undersökningen att grundvattnet ligger relativt ytligt bör det beaktas i detaljplanen. Källarkonstruktioner är inte att rekommendera i sådant läge.

Synpunkten noteras. Enligt den geotekniska undersökningen är det ca 5,5 m till fri vattenyta under markytan, vilket inte bedöms som ytligt.

Ledningsrätter

När det gäller tillkommande ledningsrätter ska det uppmärksammas att det i en kommande bygglovprövning endast kan ges en upplysning om eventuella ledningar i marken. Bygglov kan inte nekas eller förhindras på grund av ledningsrätter inom en bygggrätt. Det åligger fastighetsägaren att bevaka och veta var ledningarna är placerade. Det bör därför klargöras var ledningar i marken ska förläggas för att underlätta för de som vill etablera sig inom området.

Synpunkten noteras. Planbeskrivningen kompletteras med att inga kommunala ledningar avses anläggas inom kvartersmark.

Planavgift

När det gäller de ekonomiska frågorna är det lämpligt att planavgift tas ut vid det första givna bygglovets per fastighet. I annat fall kommer en planavgift att kunna debiteras även vid nybyggnad för mindre komplementbyggnader eller vid små ändringar.

Planavgiften följer gällande plan- och bygglovstaxa om när, var och hur den tas ut. Detaljplanen ämnar inte frångå gällande taxa.

Alléer

Alléer är att betrakta som biotoper och skyddade med hänvisning till miljöbalken. Det kan med anledning av det vara lämpligt att införa en säkerhetszon till den befintliga allén för att minimera risken för påverkan på träden vid de tillkommande etableringarna.

Synpunkten noteras. Se ovanstående svar till Länsstyrelsen om alléer. Naturmarken kommer utvidgas så hela allén inryms inom utpekat naturmark i plankartan men ingen ytterligare skyddszon införs då den prickade marken tillsammans med ledningsrätten anses som en tillräcklig skyddszon mot allén.

Ellevio AB

Ellevio har tagit del av samrådshandlingarna för detaljplan Holmby Sunne kommun och har följande synpunkter:

Ellevio äger den 145kV-ledning som går genom sydöstra hörnet av planområdet. I kartan finns inlagt egenskapsgräns för luftledning men ledningsgatan har fel bredd. Korrekt bredd ska vara 36 m och Ellevio yrkar att kartan uppdateras i enlighet med det.

Plankartan är ej korrekt på grund av fel skalstock, ledningsgatans bredd åtgärdas till granskning.

Starkströmföreskrifterna ELSÄK-FS 2008:1 reglerar bland annat avstånd till byggnad från kraftledning. För den här aktuella ledningen gäller enligt föreskriften ett horisontellt avstånd av minst 10 m. För parkering eller upplag gäller samma avstånd som för byggnad dvs. ett minskat horisontellt avstånd på 10 m från ledningen. För riskområde med brandfarlig vara gäller dessutom ett minsta avstånd av 30 m och när det gäller förråd med explosiv vara gäller minst 100 m.

Noteras och information om avstånd till ledning kompletteras i planbeskrivningen.

Markanvändningen i ledningsgatan får inte ändras utan ledningsägarens tillstånd och det gäller också marknivån. Ledningshavaren har rätt att inom upplåtet utrymme samt utanför detsamma ta ner träd och buskar som kan utgöra säkerhetsrisk för ledningen. Det gäller även område planerat som naturmark.

Noteras.

Vid arbete med tunga maskiner t.ex. grävare måste Ellevios nätdriftcentral i Karlstad kontaktas i god tid innan arbete påbörjas om någon del av maskinen riskerar att komma inom 6 m horisontellt eller 4 m vertikalt avstånd från ledningen. Arbete i sådant fall måste utföras enligt ESA. Grävning får heller inte ske inom 10 m från stolpe för att undvika risk för underminering.

Noteras.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten i Sunne anser att de punkter gällande Räddningstjänstens behov finns belysta i detaljplanen och uppfyller de krav som ställs gällande Räddningstjänstens framkomlighet och möjlighet till säkert släckvatten genom utbyggnad av brandpostnätet.

Noteras.

Räddningstjänsten vill dock vara med och ha en synpunkt på brandposternas slutgiltiga placering inom området.

Synpunkten noteras. Planbeskrivningen kompletteras med att räddningstjänsten kontaktas vid utbyggnation av vattennätet.

Tillgänglighetsrådet

Tillgänglighetsrådet har inget att erinra på att man tar jordbruksmark i anspråk till industriområde. Tillgänglighetsrådet påpekar vikten av att man tänker på tillgänglighetsaspekten då man bygger industri eller där det finns förorenad verksamhet. Då personer med funktionsvariationer kan vistas i eller på området är tillgänglighetsaspekten viktig för Tillgänglighetsrådet.

Synpunkterna noteras. Tillgänglighetsaspekterna till bland annat nya byggnader tillgodoses i samband med bygglov.

VA-enheten

VA-enheten påpekar följande förtydliganden som behövs i stycket *Teknisk försörjning* i planbeskrivningen:

Inom planområdet finns en borrhållsbrunn som försörjer det befintliga huset med dricksvatten. Det befintliga huset har enskild avloppsanläggning.

Kommunalt vatten och avlopp för hushållsliknande ändamål finns i anslutning till planområdet. För övriga ändamål provas möjligheten till anslutning i samband med bygglov enligt kommunens checklista för VA-anslutningar.

Kommunens möjlighet att tillhandahålla kommunalt vatten till processvatten/släckvatten ska utredas i samband med markanvisningen.

Kommunens möjlighet att ta emot processavloppsvatten/skurvatten till kommunalt avlopp samt krav på intern rening ska utredas i samband med markanvisningen.

Noteras. Stycket under "VA-frågor" i planbeskrivningen justeras med ovanstående text.

Utredare och miljöingenjör

Utredare och miljöingenjör menar att området Holmby 2:2 och del av Holmby 2:1 inte bör planläggas för industriändamål utan bevaras och utvecklas som jordbruksmark. Industrimark bör i första hand förläggas längs E45.

Jordbruksmark har stor betydelse för ett omställt hållbart samhälle, även i Sunne kommun.

Jordbruksmarkens värde i Sunne ökar betydligt med anledning av klimatförändringarna. Ur ett internationellt perspektiv kan jordbruksmark längre söderut bli svår att bruka eller bli obrukbar.

Jordbruksmarkens värde ökar med anledning av behovet av ökad självförsörjningsgrad i Sverige.

Kommunen har ett betydande ansvar att bevaka att jordbruksmark bibehålls, brukas och utvecklas enligt bl.a. översiktsplanen, generationsmålet, de nationella och lokala miljömålen, miljö kvalitetsmålen och enligt miljöbalkens 3 kapitel. Bebyggd jordbruksmark är i princip omöjligt att återställa till jordbruksmark. Ekosystemtjänsten förloras permanent. I Sunne har redan betydande arealer brukningsvärd mark tagits i anspråk för byggnation.

Enligt miljöbalken är jordbruksmark av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose **väsentliga samhällsintressen** och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I Översiktsplanen för Sunne är området vid Holmby utpekad som oförändrad jordbruksmark. Detaljplanens syfte är dock att utöka planberedskap för industri och verksamhet på Holmby, vilket strider mot översiktsplanen.

Att ta jordbruksmark i anspråk kräver ett ställningstagande och motiv till på vilket sätt att det allmänna industriändamålet kan bedömas som **väsentligt samhällsintresse** enligt miljöbalken. Man behöver även ta ställning till om värdet av industriändamålet överstiger det långsiktiga värdet och samhällsintresset att bruka och utveckla jordbruksmarken.

Ställningstagande och motiv gällande det väsentliga samhällsintresset enligt miljöbalken samt värdering av jordbruksmarken ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv saknas. Det finns heller ingen motivering till varför industriändamålet inte skulle kunna uppfyllas på annan mark än jordbruksmark.

Att skapa kompensationsåtgärder för den jordbruksmark som kan behöva tas i anspråk, kan vara en möjlighet. Dessa åtgärder ska då redovisas i detaljplanen.

Brukande och utveckling av jordbruksmarken i Sunne är idag och framåt ett väsentligt samhällsintresse.

Synpunkten noteras. Fråga om kompensationsåtgärder bör lyftas i ett separat ärende.

Sunne Flygklubb

Sunne Flygklubb påpekar att vid deras genomgång av samrådshandlingens planbeskrivning så har ett måttfel uppdagats beträffande hinderfrihetens utsträckning i sidled på sidan 10 figur 7. Måttet 38,5 m ska vara 75 m. Dock står rätt mått i texten på sidan 11.

Felaktig bild tas bort och planbeskrivningen har kompletterats med transportstyrelsens nyutkomna version av föreskriften, från 2019.

Sunne flygklubb kan konstatera att planförslaget tagit hänsyn till Transportstyrelsens krav på hinderfrihet gällande Sunne flygplats.

Synpunkterna noteras.

Flygklubbens synpunkter redovisas nedan:

För att förhindra allmänheten från tillträde till flygplatsen krävs att ett staket anläggs längs med planområdets västra gräns mot flygplatsområdet.

Att förhindra allmänheten från tillträde är inte kommunens ansvar.

Kommande verksamheter, inom planområdet, ska informeras om att ljud och visuella upplevelser från flygverksamheten förekommer utan avisering, så att de blir medvetna och accepterar detta.

Information om eventuella ljud och visuella upplevelser läggs till i planbeskrivningen under rubriken "Störningar".

På respektive tomt, inom planförslaget, rekommenderar vi att P-platser, gräsytor med mera anläggs så långt västerut som möjligt.

Synpunkten noteras. Placering av parkeringar med mera bestäms inte i detaljplaneskedet. Parkering eller gräsytor inryms inom hela byggrätten för industri eller verksamhet och eventuell exploatör avgör placering.

En stark rekommendation är att byggnader på den västliga delen av planområdet placeras så långt österut som möjligt.

Synpunkten noteras. Se ovanstående svar.

Flygplatsens nuvarande vindstrut måste flyttas norrut, utanför planområdet. Därmed krävs att kommunen säkerställer mark för detta, samt täcker kostnaden för flytten.

Information läggs till i planbeskrivningen om att eventuell framtida exploatering av planområdet kräver att flygstruten flyttas norrut. Det läggs till under de ekonomiska frågorna i planbeskrivningen och bekostas därmed i samband med utbyggnation av vägar, VA mm.

Sunne flygklubb noterar att planförslaget anger att en framtida anläggning, av gång – och cykelväg, kan anläggas vid flygbanans södra ände med förflyttning av banan mot norr. Om så sker förutsätts att flygbanan förlängs i norra änden med motsvarande längd. För denna förändring krävs att kommunen säkerställer mark för detta med kommunala medel.

Vid en eventuell planläggning av gång- och cykelväg i flygområdets södra del får frågan undersökas vidare.

En konsekvens av planförslaget innebär att Sunne flygklubb kan tvingas flytta modellflygdepån norrut. För klubbens åtkomst till depån behöver en enklare internväg anläggas med kommunala medel.

Planförslaget har inte planlagt mark inom flygområdet. Kommunen kan inte finansiera en sådan kostnad.

Gatubelysningen ska placeras på östra sidan på den nya gatan. Stolparnas höjd får inte inkräkta på hinderfriheten. Referens hänvisas till Torsby flygfält sydväst om banan (Vägen till skidanläggningen).

Synpunkten noteras. En rekommendation och förtydligande kring hinderfriheten läggs till i planbeskrivningen under rubriken "Sonne flygfält" angående gatubelysning då hinderfriheten omfattar även gatubelysning.

Anläggningar som avser ytor som ligger utanför ytor som omfattas av Transportstyrelsens krav på hinderfrihet, får inte överskrida 25 m i höjddled, såsom belysning, kommunikationsmaster, skorstenar med mera.

Planbestämmelse om absolut totalhöjd införs istället för nockhöjd. På så sätt reglerar planen en absolut totalhöjd över vilket inget får sticka upp.

Fortsatt arbete

De yttranden som inkommit under samrådstiden och har inneburit justeringar av planhandlingarna sammanfattas nedan.

Planbeskrivning

- En tydligare motivering kring valet av ianspråktagande av jordbruksmarken på Holmby är tillagt under rubriken "Riksintressen" (s. 5).
- Omarbetad del kring planförslagets yta och byggnadshöjd efter samråd och inkomna undersökningar (s. 7)
- Resultat från arkeologisk undersökning läggs in under "Kulturvärden" (s. 9-10)
- Naturvärdesinventeringarna (Fåglar och öppna diken) läggs in under "Naturvärden" (s. 10-13)
- Under rubriken "Gator och trafik" (s. 13) justeras texten om att Gräsmarksvägen är sekundärtransportled för farligt gods.
- Förtydligande om trafikmängd längs väg 888, Gräsmarksvägen, har lagts till under rubriken "Gator och trafik" (s. 13-14).
- Information om att ljud och visuella upplevelser kan upplevas från flygfältet är tillagt under rubriken "Buller", (s. 15).
- Information om planområdets närhet till Holmby återvinningscentral är tillagt under rubriken "Holmby återvinningscentral", (s. 15)
- Stycket under "Farligt gods" har uppdaterats efter Länsstyrelsens yttrande (s. 15-16).
- Förtydligande kring hinderfrihetens betydelse för placering av gatubelysning är tillagt under rubriken "Sonne flygfält". Uppdatering har skett av bildmaterial till Transportstyrelsens uppdaterade från 2019 (s. 16-18).
- Förtydligande kring hur planområdet påverkas av strålning har gjorts under rubriken "Elektromagnetiskt fält" (s. 18-19)
- Geoteknisk utredning har tillkommit (s. 19 - 21)
- Stycke tillagt under "Grundvatten" (s. 21)

- Markundersökning har tillkommit under stycket "Förorenad mark" (s. 21-22)
- Stycket under "Radon" har förändrats (s. 22)
- Stycket under "VA-frågor" justeras efter VA-enhetens yttrande (s. 22).
- Punkten "Dagvatten" har utvecklats (s. 23-24)
- Stycke gällande värme läggs till under "Värme, el, tele" (s. 24 - 25)
- Stycke gällande avfall läggs till under "Avfall" (s. 25)
- Under rubriken "Räddningstjänst" läggs det till information om kontakt med räddningstjänsten vid utbyggnation av vattennätet. (s. 25)
- Under rubriken "Miljökvalitetsnormer" har det kompletterats med en bedömning om hur miljökvalitetsnormerna för luft och vatten påverkas positivt eller negativt i och med detaljplanen. (s. 26-28)
- Information läggs till om att inga kommunala ledningar avses anläggas inom kvartersmark, under stycket "Ledningsrätt" (s. 31)

Plankartan

- Södra plangränsen mot Gräsmarksvägen (väg 888) flyttas till utanför vägområdet.
- Naturområdet i plankartans sydöstra del justeras så hela *allén ryms inom naturmark*.
- Efter Länsstyrelsens yttrande angående flygfältet så ändras plankartans felaktiga skalstock.
- Ellevio påpekar att ledningsgatan har fel bredd, detta härrör också från plankartans felaktiga skalstock och ändras därmed till granskningen.
- Gränsen för användning av byggbar mark flyttas till 30 meter från plangräns i plankartan.
- Planbestämmelse om högsta utnyttjandegrad kompletteras med att knyta utnyttjandegraden till egenskapsområdet.
- Planbestämmelse om höjd ändras till absolut totalhöjd istället för högsta nockhöjd och olika höjder läggs in. Prickmarkering sker i samband med detta av den zon som krävs för att föreslagen totalhöjd ska tillåtas.
- En planbestämmelse läggs till om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, det läggs även till en planbestämmelse om att endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras.
- En planbestämmelse om att byggnader ska grundläggas med radonskyddad konstruktion läggs till i plankartan.

Medverkande tjänstepersoner

Petter Wikström Fysisk planerare

Mikael Persson Samhällsplanerare