



SUNNE KOMMUN

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

2016-09-09

Detaljplan för Leran 3:148 och 3:332 och del av 3:292 och 3:150

Sunne kommun

Värmlands län

Miljö, plan och bygg

Uppdrag av kommunstyrelsens allmänna utskott den 27 januari 2016

d.nr KS2015/1119

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling). I planbeskrivningen redovisas förslagets syften och innebörd samt konsekvenser av dess genomförande. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan förslagets bindande bestämmelser framgår av plankartan.

Till planen hör även fastighetsförteckning, samt en behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Grundkarta kompletteras till antagandehandling.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ändrad användning på fastigheten Sunne Leran 3:148 från handel till centrumverksamhet. Syftet är även att undersöka byggnaden på fastighetens kulturvärden och skydda med lämpliga bestämmelser.

Ansökan om planbesked inkom från fastighetsägaren i syfte att möjliggöra användningen kontor på fastigheten Sunne Leran 3:148.

Planområdets läge och areal

Planområdet omfattar ca 2100 m² av fastigheterna Leran 1:148, 3:332 och del av Leran 3:292 och 3:150. Planområdet är beläget i Sunne centrum, öster om Ekebyvägen, söder om Norénsvägen och norr om Smedjegatan.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Leran 3:148, 3:150 och 3:332 är i privat ägo, fastigheten Leran 3:292 ägs av Sunne kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort anger området som "bostäder, oförändrad". Då ingen förändring av byggrätterna sker enligt detaljplanförslaget och att ändamålet för Köpmangården utökas till centrumverksamhet till skillnad från handel, bedöms planen förenlig med den fördjupade översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen har dessutom överordnat mål att behålla och förstärka ett allsidigt näringsliv vilket planförslaget bidrar till.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är från 1990, genomförandetiden för planen gick ut den 4 juli 2015 och medger användning handel och parkering för Leran 3:148 och 3:332 samt bostäder/parkering för Leran 3:150. Byggnaden på Leran 1:148 har i gällande detaljplan rivningsförbud på grund av höga kulturhistoriska värden. Outnyttjad byggrätt för uthus/garage finns på Leran 3:150.

Kommunala beslut i övrigt

Den 27 januari 2016 beslutade kommunstyrelsens allmänna utskott att ge miljö, plan och bygg i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Leran 3:148 med anledning om inkommen ansökan om planbesked från fastighetsägaren.

Riksintressen

Hela Sunne tätort berörs av riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Utveckling av tätorten bedöms inte utgöra hinder för riksintresset.

Skyddad naturmiljö

Planområdet ligger i närheten av Lerälven. Lerälven är utpekad som fågelskyddsområde, dock är planområdet utanför detta område och konsekvenser av planförslagets genomförande bedöms inte inverka negativt på området.

Strandskydd

Lerälven berörs av strandskydd 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt, detta återinträder dock i samband med att en ny detaljplan tas fram. Strandskyddet har genom bestämmelsen a₁ på plankartan upphävts. Särskilda skäl till grund för upphävande av strandskyddet beskrivs under rubriken ”Administrativa frågor”.

Skyddad kulturmiljö

Byggnaden på Leran 3:148, ”Köpmangården” finns med i kommunens kulturmiljöprogram och i kommunens kulturmiljöinventering.

Köpmangården är belägen längs Ekebyvägen. Den omgivande bebyggelsen består av den gamla Ekebyskolan som är belägen på andra sidan av vägen samt ett flertal mindre flerfamiljshus. Två av dessa är uppförda öster om Köpmangården på delar av den gamla trädgården som tidigare hört till fastigheten. Fastigheterna öster om Köpmangården har underordnat sig och anpassats både till storlek och i form av materialval till Köpmangården. Bebyggelsen är varierad längs Ekebyvägen, både vad gäller arkitektur men också skala och materialval. De gamla

byggnaderna längs med Ekebyvägen är karaktärgivande och viktiga för miljön.

Köpmangården uppfördes 1925 av byggherren Natan Hedin som en affärslokal med bostadsdel på andra våningen. Byggnaden är uppförd i två och en halv våning i en timmerkonstruktion som är putsad utvändigt med spritputs. Taket är valmat mansardstak, på taket finns vindskupor mot alla vädersträck. Idag är taket täckt med betongplattor och bandplåt på takkuporna och skorstenarna. Tidigare var taket täckt med enkupigt taktegel och bandplåt på takkuporna skorstenarna.

Husets fönster är tvåluftsfönster, undantaget butiksfönstren. De flesta fönstren är original med några få undantag. Butiksfönstrens nedre del lik som entrédörrarna är troligen utbytta.

Byggnaden präglas av 1920-talets klassicism där varje element i fasaden ingår som en viktig del av arkitekturen. Byggnadens fasad är strängt symmetriskt uppbyggd med pilastrar som delar upp fasaden, tympanonfält över entrén, symmetriskt placerade fönster och med två skorstenar. Samtliga element förstärker byggnadens arkitektoniska gestaltning.

Köpmangården besitter sådana kulturhistoriska värden att den omfattas av PBL 8:13 § (förbud mot förvanskning). Fastigheten har genomgått få mindre reversibla förändringar när det gäller exteriören.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Köpmangården har genom tiderna haft olika användning, till en början var det en butik. Sedan 1995 har i byggnaden bedrivits restaurangverksamhet av olika ägare, under 2015 avvecklades verksamheten och ny ägare avser att använda byggnaden som kontor. Då gällande detaljplan inte tillåter användningen kontor, har fastighetsägaren inkommit med en ansökan om planbesked i syfte att möjliggöra den önskade användningen.

Planförslag

Planförslaget innebär att Köpmangården som idag får användas för handel får användas för centrumverksamhet. I bestämmelsen centrumverksamhet ingår bland annat restaurang, affär, kontor och café. Planförslaget innebär även att byggnaden – köpmangården bevaras genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Med anledning av fastighetsindelningen i planområdet, har Leran 3:332 till skillnad från gällande detaljplan utlagts som användning bostad detta med anledning av att fastigheten hör till bostadsverksamheten. Gällande detaljplan anger användningen handel med begränsningen till att marken inte får bebyggas och hänvisar genom en bestämmelse om markens anordnade att det ska vara parkering.

Köpmangården skyddas, på grund av de kulturvärden som finns, i detaljplanen för att förhindra att den rivs med bestämmelsen ”r- byggnaden får inte rivas”, dessutom med skyddsbestämmelsen ”q- fönster och andra delar av fasaden som har originalutförande ska bevaras”.

Utformningen av byggnaden regleras genom varsamhetsbestämmelserna k_1 , k_2 och k_3 som innebär att vid ombyggnad och reovering ska proportioner, fasaddetaljer och materialval anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär, fasaden ska ha vara herrgårdsgul och om taket ska bytas ut ska det bytas till enkupigt taktegel, som byggnaden hade från början.

Gator och trafik

Ekebyvägen går genom planområdet, genomförandet av detaljplanen bedöms inte alstra någon mer trafik, inte heller bedöms Ekebyvägen vara ett hinder för ändringar som planförslaget tillåter. Parkeringsnormen för kontor är 17 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea, vilket innebär ca 7 p-platser. Detta går att lösa inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Söder om planområdet, vid Tingshuset finns en busshållsplats för regional busstrafik. Området är beläget ca 700 m från Sunne resecentrum, därifrån går tåg och bussförbindelser bland annat till Torsby-Kil-Karlstad.

Geoteknik/grundförhållanden

Markhöjder

Marken inom planområdet är relativt plan, med en höjd på ca +71 m (RH2000).

Teknisk försörjning

VA-frågor

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten, avlopp och dagvattennät.

Värme, el, tele

Fjärrvärme finns inte i anslutning till planområdet, Ellevio AB svarar för elnätet inom Sunne och TeliaSonera för telenätet. Eventuell flytt av befintliga anläggningar/jordkablar skall bekostas av exploatören.

Avfall

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon ökad alstring av avfall.

Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning och kommunens renhållningstaxa med tillämpningsanvisningar. Sopkärl ska placeras med god tillgänglighet och eventuella ljudstörningar i samband med hämtning ska beaktas.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Planprocessen bedrivs med standardförfarande. Om inte samråd och granskningsperiod föranleder stora förändringar bedöms preliminärt att detaljplanen kan antas av kommunstyrelsen under 4:e kvartalet 2016.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enighet med planen. Planen gäller även efter genomförandetidens utgång, men fastighetsägaren kan då inte längre ställa anspråk på ersättning om kommunen ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer vara huvudman för allmän plats.

Avtal

Kommunen och fastighetsägaren för Leran 3:148 tecknat ett planavtal där parterna kommit överens om ansvars- och kostnadsfördelning för framtagandet av detaljplanen. Exploatören betalar en planavgift enligt kommunens plan och bygglovstaxa löpande under planprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

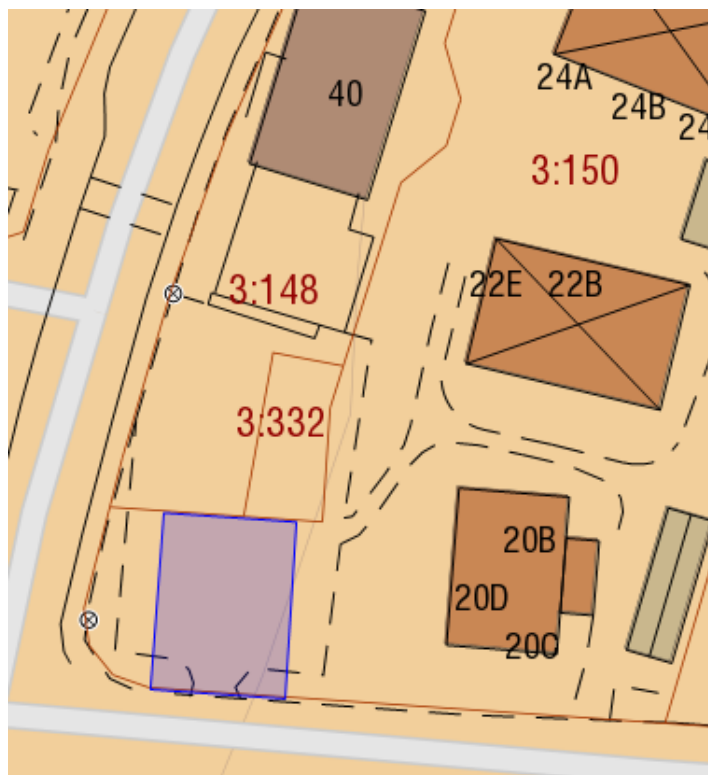
Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

Inom planområdet finns två officialservitut, båda med syfte utfart och parkering. Det ena servitutet belastar Leran 3:148 och är till förmån för Leran 3:332 och det andra belastar Leran 3:332 och är till förmån för Leran 3:148. Servituten bildades i samband med avstyckning av fastigheten Leran 3:332.

Eftersom det är utfartsförbud mot Ekebyvägen bör avtalsservitut upprättas på fastigheten Leran 3:150 till förmån för Leran 3:148 och 3:332 för att möjliggöra utfart på Smedjegatan enligt bild nedan.



Administrativa frågor

Strandskydd, området berörs inte i dagsläget av strandskydd då det är upphävt i gällande detaljplan. Dock återinträder strandskyddet i samband med att den gällande detaljplanen ersätts med en ny.

En förutsättning för att strandskyddet ska upphävas är att det finns särskilda skäl för det. De särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet är uppräknade i miljöbalkens 7 kapitel 18c §. De särskilda skäl som åberopas för den här detaljplanen är att området redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7:18c 1 pt.).

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning

Om ett planförslag antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms.

En behovsbedömning för MKB har utarbetats i samband med planarbetet och skickats till länsstyrelsen för yttrande. Planförslagets genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar antas medföra betydande miljöpåverkan och MKB har därmed inte tagits fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär inga större förändringar mot vad gällande plan tillåter. Konsekvenserna blir att de kulturhistoriska värdena hos Köpmangården får ett bättre skydd och att Köpmangården kan användas för centrumverksamheter istället för enbart handel.

MEDVERKANDE

Planförslaget är upprättat av Johanna Bergsman och Mikael Persson Sunne kommun