



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Leran 3:219, ”Timmer- och Lövnäsvägen”

Sunne kommun, Värmlands län

KS2017/136

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress
Sunne kommun
1.Miljö,plan och bygg
686 80 Sunne

Besöksadress
Plan- och Bygglovsenheten
Kvarngatan 6
Sunne

Telefon
växel
0565-16193 direkt
072 - 204 09 48 mobil

Internet och fax
mikael.p.persson@sunne.se
fax

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 31 maj t.o.m. 22 juni 2017. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt till ägare till grannfastigheterna. Planen har funnits tillgänglig för allmänheten på Plan och projekt, biblioteket och på kommunens hemsida. Planen har kungjorts i NWT, Fryksdalsbygden och Sunnenytt.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningen bostäder i form av flerbostadshus i Sunne tätort. Planområdet omfattar Leran 3:219 och del av fastigheten Leran 3:292. Planområdet avgränsas i söder av Leran 3:222 (Kolsvik fotbollsplan), i öster av Leran 3:220, i norr av Timmervägen och i väster av Leranskogen samt Leran 3:195. Planförslaget anses förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort 2009.

Nedan redovisas yttrandena och kommenteras om det finns anledning därtill. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag till bearbetning av planen.

Länsstyrelsen

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med utökat förfarande den 11 april 2017, har översänts för samråd enligt 5 kap. 7 och 11 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 8 juni 2017. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningen bostäder i form av flerbostadshus och en tomt för enbostadshus i Sunne tätort.

Tidigare ställningstaganden

I den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort pekas området ut för bostäder vilket gör att kommunen gör bedömningen att planen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar denna bedömning. För området gäller även en befintlig detaljplan från 1970 för småindustri och idrottsändamål som kommer att upphävas och ersättas. Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande på grund av det fågelskyddsområdet som ligger inom detaljplaneområdet.

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.

Råd om tillämpning av PBL m.m.

Miljömål

Länsstyrelsen anser det positivt att kommunen valt att ta upp och redogöra de miljömål som planen berör.

Trafikfrågor

På plankartan finns planbestämmelsen ”a2 – rättighetsområden – in- och utfart”. Av flygfoton att urskilja finns det en väg mellan planerat flerbostadshus och grannfastigheten där denne är beroende av att köra in och ut på planlagd kvartersmark. Länsstyrelsen ställer sig undrande till varför den administrativa planbestämmelsen har tillämpats istället för att planlägga marken fram till in- och utfarten som gata då detta verkar vara användningen idag.

Naturmiljö

Gällande naturmiljö har kommunen endast beskrivit att del av planområdet omfattas av ett fågelskyddsområde vilket inte anses påverkas negativt i och med planens genomförande. Den sydvästra bostadstomten utgörs dock av naturmark och kommunen bör göra en övergripande naturvärdesbedömning i den delen av planen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kommunen har själva angett att om det behövs avledas grundvatten kräver detta tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken hos Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen vill även informera om att om andra åtgärder för att avleda vatten ska göras inom vattenområdet kan även detta kräva tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet.

Behovsbedömning

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

Miljökvalitetsnormer

I planhandlingarna saknas en redogörelse för eventuell positiv eller negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna. Detta bör finnas till granskningskedet.

Strandskydd

Strandskyddsupphävande består i denna detaljplan av två delar. En del upphäver kommunen själva genom att ange särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap. 18c§. Den andra delen utgörs av ett fågelskyddsområde där Länsstyrelsen tar beslut om ett strandskyddsupphävande.

Kommunen har i sin del av upphävandet angett att området redan är ianspråktaget genom befintlig byggnation och därav har strandskyddets syfte inte längre någon betydelse. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning men vill påpeka att i planbeskrivningens lista av miljöbalkens särskilda skäl så saknas skäl nummer 2. ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”. Detta bör finnas med i granskningskedet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen har redovisat gällande bullernivåer för både väg- och järnvägsbuller och har gjort detta separat. I alla mätningar klaras förordningens ekvivalenta riktvärde 55 dBA vid fasad men riktvärdet för maxnivåer på 70 dBA överskrids vid samtliga mätningar. Detta har betydelse för bostädernas utemiljö.

I uppförandet av bostäder är det viktigt att ha tillgång till grönområden och platser för utevistelse. Enligt förordningen om trafikbuller ska en utemiljö i anslutning till en bostad ha ekvivalenta värden på max 50 dBA och maxvärdet 70 dBA.

Kommunen har redovisat varför de valde att redovisa bullerkällorna separat och detta var för att bullret kommer från olika riktning samt att det är två olika infrastrukturförvaltare. Länsstyrelsen anser

det väsentligt att redovisa de sammanlagda bullernivåerna som byggnaderna utsätts för. Detta för att det kan ge en annan bild av bullersituationen där eventuella nivåer kan bli högre än när de redovisas separat. Om det skulle visa sig att de ekvivalenta riktvärdena överskrids när den sammanlagda bullersituationen redovisas är det viktigt att i planförslaget redovisa att man klarar ha hälften av bostadsrummen åt en ljuddämpad sida som anges i förordningen.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget även informera om att nya riktvärden för buller i förordningen kommer i och med 1 juli 2017 att träda i kraft. Det ekvivalenta riktvärdet vid fasad kommer att höjas från 55 dBA till 60 dBA och för mindre lägenheter höjs det från 60 dBA till 65 dBA. Riktvärden för uteplats i anslutning till byggnaden är dock detsamma som innan ändringen. För att planförslaget ska kunna uppfylla de krav som ställs i förordningen behöver kommunen visa att riktvärden för uteplatserna kommer att klaras.

Översvämning

Kommunen har beskrivit att vid ett 200-årsflöde når vattnet från Fryken och Lerälven till befintlig byggnadsfasad. Som förslag på åtgärd föreslås på plankartan att om det ska uppföras källare ska denna uppföras vattentät. Länsstyrelsen anser att en källare i ett översvämningshotat område inte är att föredra och att marken istället bör höjdsättas till lämplig nivå som klarar ett 200-årsflöde. Det bör även finnas en bestämmelse om att tekniska installationer inte ska placeras under en viss nivå eller översvämningssäkras.

Riskavstånd

Planområdet ligger inom 70-150 meter från järnvägen vilket gör att en övergripande riskbedömning bör göras utifrån transporterna med farligt gods på Fryksdalsbanan.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Mot bakgrund av ovan nämnda anledningar anser Länsstyrelsen att dessa frågor måste utredas före det att ställning kan tas till om planförslaget föranleder någon prövning eller ej.

Kommentar:

Ang. ”a2 – rättighetsområden – in- och utfart”: Att planlägga denna in- och utfart som gatumark innebär krav och åtaganden. Att anlägga gata i kommunens regi kräver vissa standardmått (säkerhet och tillgänglighet), inköp av denna mark och drift/underhåll av detsamma. Det kan bli ännu mer utrymmeskrävande om denna nya stickväg kräver vändplats. Ett servitut på kvartersmark för in- och utfart hör däremot inte till ovanligheterna. Allmänheten behöver inte tillträde till det området.

Ang. Naturmiljö: Planområdet minskas till att endast beröra Leran 3:219 och del av angränsande väg. Den oexploaterade ytan på Leran 3:292 utgår därför. Yttrandet rörande naturmiljö på Leran 3:292 berörs därmed inte.

Ang. miljö kvalitetsnormer: Planbeskrivningen utvecklas ytterligare under kapitlet Miljömål och miljö kvalitetsnormer.

Ang. strandskydd: Planbeskrivningen kompletteras under kapitlet strandskydd med skälet om att exploateringen är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom väg, mm.

Ang. buller: Ny trafikmätning utförs (bef. var från 2014) och en bullerberäkning bifogas planbeskrivningen med syfte att utförligare kunna beskriva bullersituationen.

Ang. översvämning: Planbeskrivningen rörande översvämningssrisken utvecklas. Enligt dokumentet Stigande vatten (2011) ligger ett 200-årsflöde

vid zon 3, befintlig bostad enligt planförslag gränsar till 200-årsflöde och kan därför bedömmas vara i zon 2 (vattendrag). Entréer till byggnaden ligger på motsatt sida zon 3, dvs i zon 2. I Stigande vatten placeras bostäder inom zon 2. Det finns grönytor och dagvattensystem inom zon 3. Topografin sluttar bort från befintlig byggnad, kringliggande mark är prickad eller tillåter förråd för att förhindra olämplig byggnation i zon 3. Bedömning är att byggbar kvartersmark inom planområdet är tillräckligt tryggad.

Ang. riskavstånd: En riskbedömning rörande Fryksdalsbanan och farligt gods införs i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-04-11) har följande noterats:

Delar av planen som behöver ses över

Planbeskrivningen

Markägoförhållanden

Här står det att LR Fastigheter AB äger Leran 3:219, säkerligen skrivfel då marken enligt fastighetsregisteret ägs av REEL Fastigheter AB.

Plankartan

Anslutning mot befintliga fastigheter

I plankartan syns fastighetsgränsen på 3:195 som heldragen grå linje. På den nya fastigheten som ska bildas söder om 3:195 ser det ut som att bostadsmarken går något längre ut. Hur ska en blivande fastighetsgräns gå där? Kanske finns det någon tanke med det, alternativt kan det justeras om tanken är att den nya gränsen ska gå direkt mot befintligt hörn.

Kommentar:

Felskrivning av fastighetsägare ändras i planbeskrivningen.

Planområdet minskas till granskningen till att endast beröra Leran 3:219 och del av angränsande väg. Yttrandet rörande plankartan berörs därmed inte.

Trafikverket

Trafikverket har av Sunne kommun fått rubricerat ärende för yttrande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningen bostäder i form av flerbostadshus och en tomt för enbostadshus i Sunne tätort. Planprocessen sker med utökat förfarande på grund av att del av planområdet är inom fågelskyddsområde. Järnväg Fryksdalsbanan passerar cirka 100 meter öster om planområdets delar för bostadsändamål.

Störningar och risker

I den bullerberäkning som tagits fram för detaljplanen har beräkningarna gjorts för väg- respektive tågtrafik var för sig. Trafikverket vill påpeka att normalt ska båda trafikslagens buller sammanvägas vid bedömning av den totala bullersituationen. Ekvivalentbullret summeras logaritmiskt om det förekommer störning från både väg och järnväg. Maxbullerhändelser summeras för de tillfällen under dygnet då maxnivån överstiger riktvärdet för respektive trafikslag.

Det är bra att en särskild utredning avseende vibrationer ska tas fram under planprocessen för att säkerställa att framtida permanentboende inte riskerar att störas av järnvägen. Vid bostadsbebyggelse bör riktvärden för vibrationer (TDOK 2014:1021) klaras. Trafikverket tillämpar riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer som innebär att 0,4 mm/s vägd RMS inte ska överskridas i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler, det vill säga utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Fryksdalsbanan är primär transportled för farligt gods. Då detaljplanen medger bostäder inom 150 meter från järnvägen bör det finnas ett resonemang kring riskerna och eventuella riskreducerande åtgärder ska redovisas.

Synpunkter

Trafikverket ser positivt på att planläggning för bostäder sker inom befintlig tätort och nära kollektivtrafik. En riskbedömning behöver göras då detaljplanen medger bostäder inom 150 meter från transportled för farligt gods. Trafikverket förutsätter också att detaljplanen inte godkänns innan det klarlagts att påverkan av betydelse avseende buller och vibrationer inte i något läge härrör från trafik på Fryksdalsbanan.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Ang. buller: Ny trafikmätning utförs och en bullerberäkning bifogas planbeskrivningen med syfte att utförligare kunna beskriva bullersituationen.

En riskbedömning rörande Fryksdalsbanan och farligt gods införs i planbeskrivningen.

Vibrationsutredningens resultat införs i planbeskrivningen och även på plankarta om åtgärder krävs.

Internt samrådsmöte

Närvarande representanter från Bygg, Miljö och Avfall.

- Behövs det verkligen två vägar? Kan del av Lövnäsvägen stängas av för genomfartstrafik?
- Införa kryssmark för soprum och förråd.
- Utveckla texten om luftföroreningar.
- Finns det möjlighet att göra om fastighetsgränsen mellan Leran 3:292 och Leran 3:195?

Kommentar:

Trafikreglering av del av Lövnäsvägen kan göras oberoende av planbestämmelser.

Plankartan ses över rörande kryssmark för soprum och förråd.

Texten under rubriken Luftföroreningar i planbeskrivningen utvecklas.

Planområdet minskas till granskning till att endast beröra Leran 3:219 och del av angränsande väg. Sista synpunkten i yttrandet berörs inte längre.

Miljö, Sunne kommun

Synpunkter med avseende på förorenad mark

Inom planområdet finns ett potentiellt förorenat område. Där har tidigare varit en bilverkstad och därefter ett tryckeri. En utredning pågår inom planprocessen.

Resultaten från utredningen samt ev undersökning och åtgärd ska under utredningens gång kommuniceras med tillsynsmyndigheten.

Kommentar:

Under planprocessen kommer fortsatt god kommunikation med tillsynsmyndigheten hållas.

Ellevio AB

Ellevio AB har tagit del av detaljplanen för Leran 3:219 och har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanozas teleanläggningar berörs i mindre omfattning av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

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

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Tillgänglighetsrådet

Yttrande Leran 3:219 från tillgänglighetsrådet Sunne kommun. Vi tillstyrker bygge av flerbostadshus och enskilda bostäder.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Vatten och avlopp, Sunne kommun

Vad bedrivs det för verksamhet på 3:221? Buller, lukt? Något att ta hänsyn till?

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Michael Hvitt

Ritningarna på detaljplan över Leran 3:125 som skickades till mig, ägaren, är inte korrekta, garaget och förrådet och utbyggnad av altan finns inte med på ritningarna.

Bli det byggt på tomten 3:292 mittemot fotbollsplan blir det många parkeringsplatser borta för besökarna, även parkeringsplatser vid fastighet 3:219 försvinner för åskådarna till fotbollen eftersom det blir lägenheter och dom måste få tillgång till parkeringsplats (det är många åskådare på matcherna) under matcherna parkeras det på bägge sidor av vägen längs Lövnäsvägen, Ljungvägen, även i kurvan på lövnäsvägen. Svårt för räddningsfordon att ta sig fram, skynt i trafiken risk för olyckor. Bättre bygga en parkeringsplats på tomten istället för hus. Mer brukbart än ett boende.

Kommentar:

Grundkarta är beställd och ska införas i plankartan till granskning. Nästa gång ni får planhandlingar ska de nämnda byggnaderna vara med.

Parkeringsplatserna på Leran 3:219 som använts av besökare till fotbollsmatcherna har alltid varit privata parkeringsplatser. Besökarna till fotbollsmatcherna har aldrig haft rätt, per automatik, att stå där.

Planområdet minskas till granskningen till att endast innehålla Leran 3:219 och del av angränsande väg. Synpunkten i yttrandet rörande framtida bostadstomt på 3:292 berör därmed inte längre detaljplanen.

Conny Olsson

Att grönområdet i västra delen inte kan få vara kvar som det är, verkar vara helt onödigt. Det bör få vara kvar i nuvarande skick. Ett ev bygge av bostadshus stör verkligen helheten här nere.

Att g:a Fordverkstaden ska planändras till bostadsområde. Finns det verkligen anledning till en sådan ändring? Sunne Brunnsborrning har nyligen flyttat in på fastigheten, så då kommer frågan om dom får vara kvar om planändringen utförs! Dom stör ingen idag, men det kommer nog att bli klagomål vid en ev planändring. Det sägs även ryktesvägen att människor redan flyttat in i g:a Fordfastigheten.

Med anledning av detta så vore det en klar fördel att få behålla en struktur av det gamla Sunne här nere på Leran!

Kommentar:

Planområdet minskas till granskningen till att endast innehålla Leran 3:219 och del av angränsande väg. Synpunkten i yttrandet rörande framtida bostadstomt på 3:292 berör därmed inte längre detaljplanen.

En ansökan har inkommit om planändring/ny detaljplan för att undersöka möjligheten att byta användning till bostäder. Detta är förenligt med kommunens vision om bostadsområde i området (Fördjupad översiktsplan 2009). Bostäder kan anses lämpligare och mer relevant idag då det går i linje med den kommunala visionen.

Ang. Sunne brunnsborrning: Vilka ägarna till fastigheten Leran 3:219 hyr ut till bestämmer inte Sunne kommun.

Sunne kommun har inte fått några indikationer på att det skulle försiggå någon typ av boende på fastigheten Leran 3:219.

Fortsatt arbete

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

Planbeskrivning

- En riskbedömning rörande Fryksdalsbanan och farligt gods införs i planbeskrivningen.
- Vibrationsutredningens resultat införs i planbeskrivningen.
- Ändra fastighetsägare av Leran 3:219 till REEL Fastigheter AB.
- Planbeskrivningen ändras för att stämma med nya plangränsen.
- Planbeskrivningen utvecklas ytterligare under kapitlet miljö kvalitetsnormer.
- Planbeskrivningen kompletteras under kapitlet strandskydd med skälet om att exploateringen är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom väg, mm.
- Ny trafikmätning (bef. var från 2014) och en separat bullerberäkning bifogas planbeskrivningen och planbeskrivningen utvecklas ytterligare.
- Stycket under rubriken Luftföroreningar i planbeskrivningen utvecklas.

Plankartan

- Plangränsen minskas till att endast omfatta Leran 3:219 och del av angränsande kommunal väg på Leran 3:292.
- Plankartan ses över rörande kryssmark för soprum och förråd.
- Planbestämmelse införs med krav om att tekniska installationer översvämningssäkras.
- Planbestämmelse om radonskyddat utförande införs på plankartan.

Medverkande tjänstepersoner

Mikael Persson, samhällsplanerare och Johanna Bergsman, plan- och exploateringsingenjör, Sunne kommun.