



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Leran 3:34, "Tingshuset"

Sunne kommun, Värmlands län

KS 2019/384

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress
Sunne kommun
1.Plan och projekt
686 80 Sunne

Besöksadress
Plan och projektenheten
Kvarngatan 6
Sunne

Telefon
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

Granskningsutlåtande

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden **22 oktober t.o.m. 12 november 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 under granskningstiden.

Planens syfte är att möjliggöra för byggnader med bostadsändamål och möjliggöra ändrad användning för Tingshusbyggnaden, samt att skydda de kulturvärden som finns hos Tingshusbyggnaden.

Planområdet omfattar förutom Tingshustomtens fastighet Leran 3:34 även en del av kommunens gatufastighet Leran 3:292, planområdet är totalt ca 11 500 m². Planförslaget stämmer delvis överens med den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort.

Inkomna synpunkter

Skriftliga yttranden har inkommit enligt följande:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Utredare och miljöingenjör
- Tillgänglighetsrådets referensgrupp
- Postnord
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4
- Fastighetsägare 5
- Fastighetsägare 6

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

Länsstyrelsen

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med utökat förfarande den 1 oktober 2019, har översänts för granskning enligt 5 kap 18§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 18 november 2019. Syftet med detaljplanen är att skydda de kulturvärden som finns hos Tingshusbyggnaden, möjliggöra för annan användning av den samma samt att komplettera med ytterligare bostads och kontorsbebyggelse.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att:

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om kulturmiljö, gestaltning, miljömål, dagvatten, biotopsskydd, miljö kvalitetsnormer, strandskydd och geoteknik. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående kulturmiljö, geoteknik, miljö kvalitetsnormer och biotopsskydd.

Kulturmiljö

Den kulturhistoriska inventeringen föreslog att det inte bör bebyggas framför tingshuset. I samrådet efterfrågades därför en antikvarisk konsekvensanalys samt illustrationer på höjder och volymer. Granskningshandlingarna har kompletterats med illustrationer men dock ingen konsekvensbeskrivning vilket Länsstyrelsen fortsatt anser vara en brist. Illustrationerna är även motsägelsefulla, vilket gör det svårt att utläsa vilken typ av bebyggelse som förespråkas.

Länsstyrelsen konstaterar att de nya byggrätterna skapar en rumsbildning framför tingshuset, snarare än att lyfta fram tingshusets monumentalitet. Bygghöjden har ökat sedan samrådsförslaget, vilket ytterligare skymmer tingshuset. De två nya byggkropparna har placerats i linje med gatan vilket skapar en skevhet mot tingshuset. Länsstyrelsen anser att byggrätterna kan justeras för att lyfta fram tingshusets monumentalitet. Förslagsvis kan de två byggnaderna närmast gatan tas bort samtidigt som byggrätterna bakom tingshuset ges en högre byggnadshöjd. På så vis kan tingshusets monumentalitet förstärkas samtidigt som antalet bostäder bibehålls.

Planbeskrivningen bör kompletteras med information om vilka delar av tingshusets fasad som anses vara i originalutförande för att tydliggöra vilka delar som omfattas av planens skyddsbestämmelse (q).

Synpunkterna noteras. Efter Länsstyrelsens yttrande i samrådet framställdes ett antal illustrationsbilder för att visa höjder och volymer i förhållande till befintlig bebyggelse, därav att de tilltänkta byggnaderna på illustrationerna inte ser de samma ut på varje illustration men de olika utformningarna är tillåtna inom tilltänkt plan. Illustrationerna visar alltså flera olika möjliga utformningar och är inte bindande. Kommunen anser inte att kommunen behöver förespråka vilken typ av bebyggelse som får tillkomma utan anser att det är tillräckligt att ha planbestämmelser som avgör hur den nya bebyggelsen ska harmonisera med Tingshuset.

Kommunen noterar Länsstyrelsens kommentar om antikvarisk konsekvensanalys. Nybebyggelse inom planområdet har, som nämnt ovan, fått utformningsbestämmelser för att harmonisera med den redan befintlig

byggnad. Kommunen anser att planförslaget klargör konsekvenser för den kulturhistoriska miljön genom löpande genom planbeskrivningen samt hur kommunen ställt sig till dessa genom utformningen på plankartan.

Vid skapande av byggrätter finns det en större risk för en viss rumsbildning. Rumsbildning behöver heller inte per automatik innebära en försämring. Det större avståndet bort från alléerna (ur naturmiljösynpunkt) av byggrätten har lett fram till en centrering av byggrätten i plankartan. Dock har kommunen vid denna centrering valt att förändra byggrätternas utformning så att öppningen ner mot Ekebyvägen blivit större på östra sidans båda byggrätter. Vilket anses skapa en mer inbjudande vy och att Tingshuset framträder mer än i samrådsförslaget plankarta. Ökningen av bygghöjden förändrar därav minimalt sikten till Tingshusbyggnaden, då fokuset av siktlinjen från Ekebyvägen utgår från öppningen mellan byggrätterna snarare än dess höjd. Höjden på ny bebyggelse överskrider inte Tingshusbyggnaden.

En högre byggnadshöjd än nuvarande på byggrätterna bakom Tingshuset är inte eftersträvanvärt då monumentaliteten även ses för den delen av fastigheten, enligt den kulturhistoriska värderingen som togs fram i samband med detaljplanen. En ökning i byggnadshöjd skulle bidra till att de byggrätterna blir högre än Tingshuset då markhöjderna skiljer sig mot östra sidan av fastigheten, vilket inte anses rimligt.

Angående Länsstyrelsens påpekande av den tilltänkta byggnadernas skevhet mot Tingshuset så har kommunen valt att följa kringliggande bebyggelselinje emot Ekebyvägen. Kommunen anser att detta fortsatt är den bättre lösning för en bättre stadsbild från Ekebebyvägen, bättre möjligheten för byggrätten inom planområdet samt bibehållande av öppning mot Tingshuset sett från Ekebyvägen.

Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka delar av Tingshusets fasad som anses vara i originalutförande.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

I planbeskrivningen hänvisar kommunen till framtagna geotekniska undersökningar som bland annat anger nivåer för grundvatten, rekommenderad typ av grundläggning, åtgärder för skred osv. På plankartan finns inga planbestämmelser som härleder till rekommendationerna i planbeskrivningen förutom bestämmelsen att byggnation av källare ska uppföras vattentät.

De geotekniska undersökningar som kommunen hänvisar till är bristfälliga. Utredningarna är relativt gamla och i synnerhet omfattar de inte aktuellt detaljplaneområde utan angränsande områden. Av texten i planbeskrivningen framgår inte ovanstående utan slutsatserna ifrån de geotekniska undersökningarna redovisas som gällande för aktuellt detaljplaneområde utan ytterligare resonemang.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra en komplettering inom planområdet för att säkerställa stabiliteten samt grundvattennivåerna. Ett geotekniskt PM bör sammanställas där de nya kompletteringarna redovisas tillsammans med en sammanställning av redan befintligt underlag. I den sammanställningen önskar Länsstyrelsen även se om de stabilitetsåtgärder som omnämnts i den geotekniska undersökningen från 1990 är genomförda och dess eventuella betydelse för planområdet.

Geotekniska undersökningar/PM behöver även ta höjd för eventuella omDispositioner av byggrätter med hänsyn till kulturmiljö.

Sunne kommun har genomfört en geoteknisk undersökning efter granskning där släntstabiliteten mot Lerälven har undersökts samt grundvattennivån inom planområdet. Undersökning påvisar att det inte är risk för skred mot Lerälven för planområdet. Därav anser kommunen att de geotekniska förutsättningarna är numera utredda för detaljplanen.

Detaljplanens våningsantal medges även i den geotekniska undersökningen.

Planbeskrivningen förtydligas om de geotekniska undersökningarna som hör till angränsande områden samt att planbeskrivningen kompletteras med den geotekniska undersökningen.

Enligt Boverket ska kommunens så långt som möjligt undvika att ange planbestämmelser som pekar ut en speciell metod eller teknik för exempelvis åtgärder som grundläggning eller åtgärder för skred. Den tekniska utvecklingen går hela tiden framåt med nya och mer effektiva lösningar som resultat och det är därför inte lämpligt att slå fast en specifik metod eller teknik i detaljplan. Det ska dock under planprocessen klargöras att det går att uppnå det som bestämmelsen reglerar.

Syftet med texten i planbeskrivningen är att upplysa exploitören som ämnar genomföra detaljplanen om att de behöver redovisa i bygglovet ett grundläggnings sätt som överensstämmer med planbeskrivning och våningsantal.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen har sedan samrådskedet kompletterat handlingen med ett resonemang kring påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft. Det saknas dock fortfarande ett resonemang kring eventuell påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Detta bör beskrivas i planhandlingen innan planen antas.

Utifrån planhandlingarna råder en osäkerhet kring vilken nivå grundvattnet ligger på inom planområdet. Bortledning av detta kräver ett tillstånd enligt miljöbalken och kan eventuellt ha påverkan på någon av kvalitetsfaktorerna kopplat till MKN för vatten. I detaljplanen bör detta belystas.

Synpunkten noteras. Planbeskrivningen kompletteras med miljökvalitetsnormen för vatten.

Planbeskrivningen kompletteras med vilken nivå grundvattnet ligger på i planområdet.

Tillstånd för bortledning av grundvatten enligt Miljöbalken står på sidan 12 i planbeskrivningen och är således redan belyst.

Övriga upplysningar

Biotopskydd

Länsstyrelsen anser det positivt att kommunen har anpassat planförslaget sedan samrådsskedet med hänsyn till alléerna. Det finns dock fortfarande ett träd som kan komma att påverkas vilket kräver en dispens för generellt biotopskydd enligt miljöbalken. I denna dispensprövning behöver det redovisas särskilda skäl. Då planen inte ännu är antagen finns det enligt Länsstyrelsen fortsatt en möjlighet att justera byggrätten för att undvika en dispensprövning. Detta är något som kommunen bör se över.

Synpunkten noteras. Justering av byggrätten har skett för att undvika alléer i så god utsträckning som möjligt, ännu mer förskjutning av byggrätten försvårar avsevärt förtätning och exploateringsmöjligheter. Därav har en dispensprövning gjorts för det specifika trädet och fått ett positivt besked.

Prövningsgrundande synpunkter

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

Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ev. ersättning p.g.a skyddsbestämmelser

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av regelverket gällande eventuell rätt till ersättning för fastighetsägaren på grund av kommunens införande av skyddsbestämmelser.

Delar av planen som bör förbättras

Teckenförklaring grundkarta

Lantmäteriet noterar att grundkartans teckenförklaring fortfarande har ett annat manér än själva grundkartan.

I plankartan ändras det så att alla tecken har samma manér.

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att möjliggöra för byggnader med bostadsändamål och möjliggöra ändrad användning för Tingshusbyggnaden, samt att skydda de kulturvärden som finns hos Tingshusbyggnaden. Trafikverket har i tidigare samrådsskede yttrat sig i frågan (2017-04-05) utan erinran.

Närmaste statliga infrastruktur är europaväg 45 cirka 300 meter väster om planområdet.

Sammantagen bedömning

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Noteras.

Miljö- och bygglovsnämnden

Sammanfattning

Inom verksamheten Samhällsbyggnad och enheten för Plan och projekt har ett förslag till detaljplan upprättas för Tingshuset med dess tomt. Planområdet omfattar fastigheten Leran 3:34 (privat ägo) och delar av Sunne kommuns gatufastighet Leran 3:292. Planområdet ligger i Sunne tätort, på området Leran. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnader med bostadsändamål och ändrad användning för Tingshusbyggnaden, samt att skydda de kulturvärden som finns hos Tingshusbyggnaden. Tingshuset anges som en särskilt beaktansvärd byggnad enligt kulturmiljöinventeringen som gjordes 1980.

Miljö- och bygglovsnämnden har fått detaljplanen på remiss och har möjligheten att yttra sig över förslaget.

Kommentarer och synpunkter

Kulturmiljö

Planbestämmelsen q beskriver att fönster och andra delar av fasaden som har ett originalutförande ska bevaras. Vad innebär detta i praktiken? Det står i planbeskrivningen att flertalet fönster har originalmaskinglas som är viktiga för fasaden. Det kan tolkas som att vissa fönster redan har bytts ut. Vilka ändringar kommer i framtiden att kunna godtas? Kommer det vara möjligt att kunna byta ut fönster till sådana med likvärdigt utseende?

Här vore det en service för exploatören att få några konkreta exempel på hur kulturmiljön för byggnaden bäst skulle kunna bevaras.

Utformning- fasaderna ska utformas i ljusa kulörer. Även här vore det en service för exploatören att få en veta vart gränsen för en ljus kulör går till exempel enligt NCS-skalan.

Syftet med skydd- och varsamhetsbestämmelsen "q" är att bevara Tingshusets kulturhistoriska utseende även efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. I praktiken innebär det exempelvis att komponenter som fönster ska bytas likvärdigt utseende och likvärdiga egenskaper (tex skimmer som är viktigt för fasaden).

Planbestämmelsen på plankartan förtydligas med texten att "ljusa kulörer i linje med huvudbyggnadens" samt beskrivs under rubriken "Kulturmiljö" på sidan 7 i planbeskrivningen.

Gator och trafik

Detaljplanen möjliggör för att området kan exploateras med 5 200 kvm bruttoarea. Det finns möjlighet för att bygga både kontor och bostäder. I planbeskrivningen är kommunens parkeringspolicy redovisad dvs att det ska finnas 9 st platser per 1000 kvadratmeter för bostäder och nästan det dubbla (17 st) för kontor. Det står inte angivet vilken area den grundar sig på. Miljö- och byggenheten har tidigare tolkat att det är bruttoarea som gäller. Antalet illustrerade parkeringsplatser är gjorda enligt parkeringsnormen för bostäder dvs för det lägre antalet. Det troliga är att området kommer att byggas med både bostäder och kontor och det är därför önskvärt att parkeringar för kontor också beaktas i beräkningen/illustrationen. Parkeringsfrågan bör inte lösas utanför området genom parkering på omkringliggande gator, den bör vara löst inom den egna fastigheten.

Planbeskrivningens beräkning/illustration utvecklas för att beakta parkering för kontor.

Gällande parkeringsplatser så har alla fastighetsägare en skyldighet att lösa parkeringen för de boende inom fastigheten. Planbeskrivningens förslag kring hur parkeringsfrågan kan lösas har i uppgift att visa att parkeringsantalet går att lösa inom planområdet. Det är enbart en möjlig illustration. Hur parkeringsplatserna till slut utformas beslutas i bygglovsskedet.

Fastighetsägare behöver inte lösa parkering för besökande inom den egna fastigheten, utan de sker som oftast längs med lokalgatorna, utifrån kommunens parkeringsnorms utredning.

Buller

Enligt förordning (2015:216) bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. De beräknade bullernivåerna presenterat i planbeskrivningen ligger på eller över gränsvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå. Beräkningarnas osäkerhet är inte presenterad eller diskuterad. MBN anser därför att bullerfrågan borde utredas ytterligare och att ytterligare bullermodelleringar/mätningar kan behövas i ett senare skede.

I förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § 2 anges: "50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden". Det räcker med en uteplats som klarar riktvärdena, till exempel en gemensam gård, därutöver kan privata balkonger eller fler uteplatser vara mer bullerutsatta, enligt Boverket. Eftersom ingen av våningarna ligger över dBA i ekvivalent ljudnivå (ekvivalent nivå är 10 dBA under högsta tillåtna dBA) menas att en uteplats som klarar riktvärdena kan anordnas innanför byggnaderna och att därutöver privata balkonger eller andra uteplatser kan tillåtas vara mer bullerutsatta. Därför anses bullerfrågan tillräckligt utredd för detaljplanskedet.

Geotekning/grundförhållanden

I planbeskrivningen står det angivet att vid detaljprojektering skall kompletterande undersökningar och utredningar utföras för val av lämplig grundläggning/förstärkningsåtgärd med hänsyn till sättningar. Det är viktigt att klarlägga om detta ska göras vid all typ av byggnation eller är det godtagbart att bygga upp till två våningar i trä utan att göra kompletterande undersökning? Det står i planbeskrivningen att grundläggning av lätta byggnader 1-2 våningar bedöms kunna ske ytligt med utbredda plattor. Införande av planbestämmelse om att geoteknisk undersökning ska göras före bygglov vore i så fall lämpligt.

Se kommentar till yttrande från Länsstyrelse gällande geoteknik samt se geoteknisk undersökning. Det är inte lämpligt att införa en planbestämmelse om ytterligare utredningar, utan detaljplanen ska vara tillräckligt utredd för att anse att marken är lämplig för det planerade ändamålet. I detta fall anses att de geotekniska förutsättningarna är tillräckligt utredda för detaljplan. Vidare rekommendationer för detaljplanering går att utläsa i geoteknisk undersökning samt i planbeskrivningen i stycket "Geoteknik/grundförhållanden" på sidan 12.

Dagvattenfrågor

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bland annat nybyggnationer. Detta vill givetvis bidra till att andelen hårdgjord yta ökar, som också uppmärksammas i planbeskrivningen. Vidare står det att stora grönytor kvarstår och att dagvattenledningar finns i och i anslutning till planområdet. Det ges också konkreta förslag så som användning av genomsläppligt material för att minska risken för oönskade effekter vid t.ex. stora mängder nederbörd. Även om det finns kommunala dagvattenledningar i området tycker MBN att flera och mer lokalt förankrade förslag för omhändertagandet av dagvatten från takytor, parkeringsplatser osv. vore gynnsamt.

Synpunkten noteras.

Utredare och miljöingenjör

För att ge plats åt byggnader mm kommer gräsytor, träd, buskar etc. att försvinna. Denna växtlighet levererar ekosystemtjänster i området som nu kommer att försvinna. Grönytor och växtlighet som inte kan bevaras bör ersättas med motsvarande ekosystemtjänster.

I planbeskrivningen lyfts det fram att en negativ konsekvens av planförslaget blir att viss del av grönytor kommer försvinna. Samtidigt lyfter planbeskrivningen fram vikten av träd i stadsmiljön för att träden bidrar till ekosystemtjänster och har viktiga funktioner för att minska effekterna av klimatförändringarna. Äldre träd har också betydelse för den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Något som bidragit till att planbeskrivningen uttrycker att bebyggelse i möjligaste mån placeras på sådant sätt att så få träd som möjligt lider skada av exploateringen. Därför har en bestämmelse om marklov för fällning av träd införts och gället för hela planområdet. Redovisat planförslag anses därmed tagit frågan i beaktande.

Grundvattenbildningen kommer att brytas om takvatten och dräneringsvatten kommer att ledas från området och fler hårdgjorda ytor skapas där vattnet leds bort. Alléträden och annan växtlighet i området kan vara känsliga för förändringar i vattenförsörjningen.

Vidare utredning bör redovisa hur regnvatten från tak, dränering och hårdgjorda ytor bäst tas tillvara för att inte bryta grundvattenbildningen. Avledning av vatten till befintligt dagvattensystem och våra vattendrag bör också begränsas där så är möjligt. Växtlighetens behov av vatten och de geotekniska förutsättningarna för byggnation i området behöver synkas ihop.

Speciell utredning och skydd krävs för att på rätt sätt skydda alléträden, dess rotsystem, andra träd och annan växtlighet vid grävarbeten och placering av byggnader. Alléträden i Domarevägens förlängning väster ut utanför planområdet bör beskrivas i planen och skyddas på samma sätt som träden inom planområdet.

*Synpunkten noteras. Planbeskrivningen kompletteras med följande text:
"Alléträden och annan växtlighet i området kan vara känsliga för förändringar i vattenförsörjningen. Vidare utredning bör redovisa hur regnvatten från tak, dränering och hårdgjorda ytor bäst tas tillvara för att inte bryta grundvattenbildningen. Avledning av vatten till befintligt dagvattensystem och våra vattendrag bör också begränsas där så är möjligt."*

Alléträden skyddas genom det generella biotopskyddet enligt 7 kap. MB. Plankartan har en upplysning om planområdets alléer och vid risk för inverkan på alléer ska ansökan om dispens göras hos Länsstyrelsen. Alléträden anses därför ha ett tillräckligt skydd i planförslaget.

Alléträd utanför planområdet är inte aktuella att involvera i detaljplanen.

Behovet av parkeringsplatser redovisas i planbeskrivningen till 47 platser för bostäder, platser för kontoren tillkommer. I skissen över området redovisas 26 platser. I ett förslag i planbeskrivningen hur parkeringsplatser kan disponeras i området redovisas 47 platser, vilka några är placerade på innegården. Parkering på innegården kan inte anses bidra till en god och hälsosam livsmiljö. Parkeringsplatserna kräver en stor del av grönytorerna i området. Det är viktigt att redovisa behovet av ytor för parkeringsplatser och om de ska avsättas inom eller utanför boendeområdet eller både och samt dess konsekvenser.

Planbeskrivningens förslag kring hur parkeringsfrågan kan lösas har i uppgift att visa att parkeringsantalet går att lösa inom planområdet. Det är enbart en möjlig illustration. Hur parkeringsplatserna till slut utformas beslutas i bygglovsskedet.

Utbyggnad av fjärrvärmenätet pågår vilket kan vara ett alternativt val för byggnadernas energiförsörjning. Anslutningsmöjligheter finns 300 m nordöst om detaljplaneområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information om alternativ energiförsörjning.

Tillgänglighetsrådets referensgrupp

Tillgänglighetsrådet har inget att erinra.

Noteras.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Noteras.

Fastighetsägare 1

Synpunkter mot tänkt byggnation.

Gator och trafik:

Ingen konsekvensanalys framgår av planbeskrivningen som tar upp de problem som kommer att uppstå på Fogdevägen, den delen väster om Tingshusbyggnaden.

Av planbeskrivningen framgår att 17 p-platser skall finns för kontorsbyggnaden ”Tingshuset” där 16 platser har ritats in runt själva byggnaden, vilket innebär att 10 platser verkar vigda för de boende som avser lägenheterna. För lägenheterna har 11 platser ritats in, men 1 plats av dessa skall tillhöra kontorsdelen enligt skrivelsen.

En konsekvens blir att många bilar kommer att ställas upp på själva Fogdevägen och detta i sin tur kommer att medföra problem för oss boende och för nyttotrafik, dels till oss som bor utmed gatan och dels till företagen. Det kommer även innebära problem med snöröjningen. I dag så läggs tjocka vallar upp utmed vägens sidor, så om två fordon skall mötas, så kan inget fordon stå uppställd på gatan.

Parkeringsbehovet, enligt kommunens parkeringsnorm, ska tillgodoses inom den egna fastigheten (Leran 3:34). I planbeskrivningen finns en illustration som visar hur parkeringsplatserna skulle kunna anläggas för att uppfylla kommunens parkeringsnorm. Illustrationen är enbart ett exempel och är inget fastslaget beslut. Krav på antalet parkeringsplatser och hur parkeringsplatserna till slut utformas beslutas i bygglovsskedet.

Tänkt hyresbyggnad på västra sidan av ”Tingshusbyggnaden”.

Varför har ingen tänkt byggnadsstil presenterats i förslaget gällande byggnationen på baksidan som det går att tycka till om, då så gjorts för byggnationen på framsidan vilket framgår av bilagan ”Illustrationer från Brunnberg & Forshed.” I denna bilaga framgår inte någon vy av den västra sidan såsom presenteras för den östra sidan.

Det är samma typ av utformningsbestämmelser i plankartan öster om som väster om Tingshuset. Kraven är därmed desamma. Anledningen till varför bilder visas från östra sidan är för att visa hur det harmoniserar med Tingshusets framsida.

Under den tid som gått så verkar ingen förändring gjorts från företaget då de presenterade sina första planer, vilket framgår av skissen Illustrationsplan skala 1:400 och där det framgår att tänkt att boendeparkeringen ska ske på gatorna i närområdet och ej inom tomtgränsen.

Gällande parkeringsplatser så har exploatören skyldighet att lösa parkeringen för de boende inom fastigheten.

Se även tidigare svar ovan angående parkering.

Fastighetsägare 2

Synpunkter Detaljplan för Leran 3:34 m fl.

Nedan lämnar fastighetsägaren sina synpunkter enligt planförslag för Tingshuset med dess tomt och möjligheten att lämna synpunkter fram till 12 november 2019. I de fall som dokument finns för fastighetsägarens synpunkter hänvisar hen till dessa. Fastighetsägaren har också i något fall valt att hänvisa till andra skrivningar, se under respektive synpunkt nedan.

Synpunkt 1 – formell återkoppling från samråd 2017

Fastighetsägaren saknar en formell och dokumenterad återkoppling på det samråd som skedde år 2017. Fastighetsägaren ser att synpunkterna som kom in är dokumenterad men saknar återkoppling hur synpunkterna har omhändertagits eller varför de inte har omhändertagits. Fastighetsägaren begär därför en sådan skriftlig och dokumenterad återkoppling.

Under maj månad 2017 finns det dokumenterat i kommunens ärendehanteringssystem att ett brev med samrådsredogörelsen bifogades till samtliga som stod med på utskickslistan. Fastighetsägarens namn och adress står med i utskickslistan och har således fått en återkoppling i den bifogade samrådsredogörelsen i maj månad 2017. Samrådsredogörelsen har även funnits tillgänglig på kommunens hemsida sedan maj månad 2017.

Synpunkt 2 - kulturvärdesinventering

Den kulturvärdesinventering som gjordes år 2017 lämnade en rad rekommendationer:

- Existerande byggnad får ej rivas eller förvanskas.
- Byggnadens volym, form och avtryck skall upprätthållas.
- Fönster och andra delar av fasaden som har ett originalutförande är viktiga skall bevaras för att den arkitektoniska gestaltningen skall kunna vidareföras.
- Tillbyggnader tillåts ej.
- Fasadernas färgsättning bör upprätthållas.

- Förslaget med att låta bebygga större delar av tomten vill påverka byggnadens monumentalitet. Ny bebyggelse kan tillåtas uppföras väst om tingshuset, dvs. man kan tillåta att uppföra en av de två byggnader som förslaget visar.
- Bebyggelse öst om tingshuset ner mot Ekebyvägen tillåts ej.
- Ny bebyggelse bör underordna sig till volym och materialval till existerande.

Hur har dessa rekommendationer omhändertagits och om de inte har tagits hänsyn till önskar fastighetsägaren en skriftlig återkoppling på varför.

Exempelvis lämnas rekommendationen om att inga byggnader öster om tingshuset och ned mot Ekebyvägen ej tillåts. I planritningen är det dock vad som föreslås. Hur ser kommunen på det? Ytterligare en rekommendation var bevarandet av tingshuset monumentalitet. I planförslaget som kom nu har ytterligare bebyggelse tillkommit som än mer gör att tingshuset som byggnad "försvinner" som ett landmärke i Sunne tätort. En byggnad som låter oss påminnas om vad som varit och som tar bort de minnen och just monumentalitet som är en stor del av charmen med Sunne och som turister dras till. Hur ser kommunen på det?

Tredje och sista rekommendationen som fastighetsägaren vill lyfta extra är att ny bebyggelse bör underordna sig till volym och materialval till existerande. Fastighetsägaren ser inget av det i nya planförslaget. Alla byggnader har en helt annan typ av byggnadsstil, materialval, färgval vilket gör att det upplevs som ett trångt, rörigt och osammanhängande område förstärks. Hur ser kommunen på det?

Fastighetsägaren önskar en skriftlig återkoppling på sina frågor.

Det har gjorts en avvägning och bedömning mellan kulturmiljön, exploatering och naturmiljön vilket har lett fram till granskningsförslaget. Byggrätterna öster om Tingshuset har flyttats bort från alléer för att ta naturmiljön i större beaktande och skydda alléerna. Ett av planens syften är också att skydda de kulturvärden som finns hos Tingshusbyggnaden, kommunen har därför lagt till skydds- och varsamhetsbestämmelser för att skydda byggnaden från förändringar. Byggnadens kulturvärden skyddas i planen genom följande skydd- och varsamhetsbestämmelser (r, q, k₁ och k₂):

- *r – Rivningsförbud (PBL 4 kap 16 § punkt 4)*
- *q - Fönster och andra delar av fasaden som har ett originalutförande ska bevaras. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)*
- *k₁ - Vid ombyggnad och renovering ska proportioner, fasaddetaljer och materialval anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)*
- *k₂ - Fasadmaterial ska vara puts och ha färgen ockra (PBL 4 kap 16 § punkt 2)*

Planförslaget har även fått tillägg av fler hänsynsbestämmelser för ny bebyggelse till granskningen, för att knyta an till Tingshusets kulturhistoriska värden vid nybyggnation:

- *f1 - Fasaderna för ny bebyggelse ska utformas i ljusa kulörer (PBL 4 kap 16§ punkt 1)*
- *f2 - Tak ska vara svart (PBL 4 kap 16§ punkt 1)*

En bestämmelse angående takvinkel fanns sedan tidigare, där intervallet är mellan 9 - 11 grader på befintliga Tingshuset och till all ny bebyggelse. På detta sätt nås en enhetlighet vilket bidrar till att planförslaget tar hänsyn till Tingshuset och hur dess tak är utformat. Kommunen menar att Tingshusets höga kulturhistoriska värden vid nybyggnation nära intill Tingshusbyggnaden kräver ett varsamt beaktande kring arkitekturens utformning.

Gällande monumentaliteten så har det gjorts en avvägning och bedömning mellan naturmiljö- och kulturmiljövärden. Ett större avstånd bort från alléerna har krävts för byggnation öster om Tingshuset. Vilket lett fram till att byggrätten centrerats för att ta naturmiljön i beaktande. Samtidigt som centreringen genomförts i plankartan så har även öppningen ner mot Ekebyvägen förstörats. Vilket skapar en mer inbjudande vy och att Tingshuset framträder mer än i samrådsförslagets plankarta.

Både öster och väster om Tingshuset är ny bebyggelse underordnat i höjd. Tingshuset kommer fortsatt vara den högsta byggnaden inom planområdet så därmed anser kommunen att man också tagit hänsyn till underordnade av Tingshusbyggnaden.

Därför anser kommunen att rekommendationerna från kulturvärdesinventeringen har tagits till hänsyn och varit vägledande genom för planförslagets utformning i den mån det har varit möjligt efter ovanstående resonemang.

Synpunkt 3 – miljörum

I framtaget förslag för Tingshuset har placeringen av avfallshanteringen/miljörum endast tagit hänsyn till planen för Tingshuset. Hänsyn har inte tagits till omgivande och befintlig bebyggelse. Fastighetsägaren har synpunkter på att från sitt köksfönster, alltså inte tomtgränsen kommer enligt förslag få ett sophus endast 12,5 meter. Ur ett säkerhetsperspektiv kommer hans boende att kraftigt försämrats då det innebär att tung trafik för avfallshämtning parkeras/står på tomgång flera gånger i veckan strax utanför fastighetsägarens köksfönster och tomt. Beroende på vad avfallshanteringen hanterar kan det innebära att miljöfarligt avfall förvaras bara några meter från fastighetsägarens tomt.

Avfallshanteringen så nära fastighetsägarens boende innebär även en sanitär olägenhet för hen. Den mängd sopor som avfallshanteringen förväntas omhänderta av samtliga hushåll kommer att bli massiv. Det innebär stank av sopor, fåglar som dras till sopor, skräp som tappas vid lämning och hämtning, vilket starkt påverkar hans möjlighet att använda sin framsida av tomt. Den fina kvällssol fastighetsägaren brukar njuta av på sommarkvällarna lär påverkas negativt på grund av ovanstående. Hen tror inte någon vill sitta 5-10 meter från ett sophus i sommartid, kräftskivetider etc?

Bilder nedan är från fastighetsägarens boende och hur avfallshanteringen planeras placeras och hur det påverkar hen. Fastighetsägaren tar också gärna emot besök om tjänstemännen på plats vill få en förståelse för hen.



Fastighetsägaren hänvisar till Boverkets idéskrift som tar upp placering avfallshandtering. Idéboken ska bidra till ett ökat medborgarfokus så att avfallsutrymmen, återvinningsstationer och centraler blir säkra, tillgängliga och estetiska,

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/avfallshandboken-26-maj.pdf>

Förslag: Miljörummet bör placeras på andra sidan området istället, enligt förslaget med alternativ placering. Där påverkas inte nuvarande bebyggelse i samma omfattning och möjligheten för avhämtning finns. Placering där blir också samlokaliserad till de boendes parkering då man oftast tar med sig sopor i samband med att man har andra ärenden ut.

Fastighetsägaren önskar en skriftlig återkoppling på sina synpunkter och förslag.

Synpunkten noteras. I Boverkets byggregler (BBR) finns det föreskrifter och allmänna råd där föreskrifterna är bindande och de allmänna råden är vägledande, dessa ska beaktas i senare skede vid utformning. I planbeskrivningen står det att avfallshandteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning och kommunens renhållningstaxa med tillämpningsanvisningar. Sopskåp ska placeras med god tillgänglighet och eventuella ljudstörningar i samband med hämtning ska beaktas. Miljörum ska utformas på ett sånt sätt att minsta möjliga störning eftersträvas.

Synpunkt 4 - trafiksituationen

Trafiksituationen på Övre leran kommer avsevärt att försämrats. Redan idag är hastigheten förbi hans fastighet hög. Fastighetsägaren har under många år passat sina barnbarn noga för vägen förbi fastigheten,

där hastigheten sällan underskrider vad som borde vara accepterat på en kvartersgata. Dessutom är Åsvägen infarten till de flesta gator på området. I och med att Tingshuset kommer att bebyggas kommer trafiken att öka än mer. Att boende enbart kommer nyttja de avsedda parkeringsplatserna tror hen inte på, de flesta kommer att ha bil, alla kommer att köra fram till sin entré för lämning och hämtning av familjemedlemmar, att lämna av shoppingpåsar etc. Hur ser kommunen på den ökade trafik och hur ska den hanteras?

Hastighetsgränsen kring fastighetsägarens fastighet är 40 km/h, vilket är en vanlig hastighet inom tätbebyggelse. Ändrad användning av planområdet bedöms inte påverka vägnätet nämnvärt och vägklassificeringen (funktionell vägklass 5) medger nya anslutningar utan negativa effekter på trafiken. Funktionell vägklass är en klassificering baserad på hur viktig en väg är för det totala vägnätets förbindelsemöjligheter. Klasserna 0-9, där klass 0 är de viktigaste vägarna och klass 9 de minst viktiga vägarna. Klassningen är generell för all typ av trafik.

Kommunen lyfter dock upp i planbeskrivningen att det bör undvikas att skapa nya anslutningar till Ekebyvägen då det är en huvudled. Därav att de nya in- och utfarterna till fastigheten inte är i direkt anslutning till Ekebyvägen.

Utifrån aspekter ovan så anser kommunen att den framtida trafiksituationen är beaktad och att hänsyn tagits för att inte planförslaget ska skapa en försämrad trafiksituation.

Ytterligare en synpunkt kopplat till trafiken är den infart/utfart som placerats i korsningen Ekebyvägen/Åsvägen. Att det inte redan idag har hänt olyckor då korsningen också består av kombinerad gång- och cykelväg är ett under. Att dessutom i planförslaget lägga till ytterligare en infart/utfart i den redan utsatt korsningen är märkligt, se bild nedan. Hur ser kommunen på trafiksäkerheten i korsningen?



Fastighetsägaren önskar en skriftlig återkoppling på sina synpunkter.

De nya bostädernas närhet till gång- och cykelväg ser kommunen positivt på. En infart för boende i området till en begränsad parkeringsyta bedöms inte generera sådant trafikflöde att det avsevärt minskar trafiksäkerheten i korsningen.

Skriftlig återkoppling sker via granskningsutlåtandet.

Synpunkt 5 – generell synpunkt

Generellt tycker fastighetsägaren inte att planförslaget tar hänsyn till omgivande bebyggelse utan ser isolerat till planområdet fastigheterna 3:34 och del av 3:292. Övre leran har i stort sett byggts fram med tingshuset som grund och utgångspunkt. Tingshuset med omgivande bebyggelse är en viktig del av Sunne tätort och den helhet och den känsla som Övre leran förmedlar. Det hade alltså varit önskvärt om planförslaget hade utgått från omgivningen och anpassat förslaget utifrån det istället för att isolerat se tomten och fastigheten.

Synpunkten noteras. Kommunen anser att planförslaget har utgått ifrån omgivningen samt anpassat sig för att beakta olika aspekter som bland annat kringliggande bebyggelse, kulturmiljö och naturmiljö.

Fastighetsägare 3

Synpunkter på förslag till detaljplan för Leran 3:34 m fl, "Tingshuset", Sunne

Kommun, Värmlands Län.

Inledningsvis konstaterar fastighetsägaren att illustrationerna inte stämmer. På försättsbladet (visionsbilden) och Fasader samt Volymstudie Flygperspektiv ser gavlarna mot Ekebyvägen helt olika ut. Det är av viss betydelse, eftersom i det ena fallet är balkongerna riktade österut och i det andra visas endast smala fönster. Om balkongerna ligger österut kan det medföra olägenhet för boende på andra sidan Ekebyvägen genom insyn.

Fastighetsägaren undrar även hur man kan bygga "miljöstationer" på prickad mark.

Fastighetsägaren vill även notera att hens hus byggdes 1923 och alltså blir K-märkt år 2023.

Efter Länsstyrelsens yttrande i samrådet togs det fram ett antal illustrationsbilder för att visa höjder och volymer i förhållande till befintlig bebyggelse, illustrationer visar flera olika möjliga utformningar. Illustrationerna visar möjliga utformningar inom ramen för detaljplan och de är inte bindande, därför kan de variera i detaljer så som riktning för balkonger.

Plankartan ändras till korsmark på utvalda ytor för att möjliggöra placering för miljöhus.

Undertecknad framför härmed följande synpunkter på planförslaget:

Geotekniska förhållanden

Marken består av lerjord som vidarebefordrar vibrationer. Det finns bl.a. ett brunnlock i Ekebyvägen, mitt emot Tingshuset, vid korsningen Ekebyvägen/Granvägen, som gör att husen skakar då bilar kör över locket. Grunden på fastighetsägarens hus är utförd av granitblock, ca 50 - 60 cm tjocka och troligen inte sammanfogade, utan staplade på och intill varandra. Därför anser hen att risken för förskjutningar är betydande.

Fastighetsägaren kräver därför att hens hus besiktas innan markarbeten påbörjas samt efter arbetets avslutande, och att det förses med en vibrationsmätare så att det går att följa vilka vibrationer som det utsätts för.

Fastighetsägaren önskar även snarast ta del av tidigare beräkningar om spridning av vibrationer i området.

Det är exploatörens ansvar att övervaka vibrationer vid nybyggnation så att det inte orsakar skada på befintlig kringliggande bebyggelse.

I planbeskrivningen konstateras att andelen tung trafik längs med Ekebyvägen är låg och det finns ingen verksamhet i närheten som kan ge upphov till skadliga vibrationer. Därmed bedöms inte vibrationer utgöra något problem för planområdet. Enligt detta och planbeskrivningens resonemang i frågan anses det inte krävas någon vibrationsutredning för planområdet.

Buller och trafik

Tidvis är trafiken intensiv på Ekebyvägen, och den kommer att öka, vilket ökar kraven på utförande av bullerdämpande åtgärder.

Det som förbises är den ljudnivå som motorburen ungdom bidrar med under helger och under semestertider. Bilar med högt ljud åker fram och tillbaka på Ekebyvägen fram till 03-04-tiden under dessa tider. Man utnyttjar även intilliggande gräsmattor som toaletter. In- och utfarten till den sydöstra delen av fastigheten har ett mycket olämpligt läge, alldeles intill vägkorsningen Ekebyvägen/Åsvägen. Den är tillsammans med Ekebyvägen/Granvägen en problematisk korsning p.g.a. sin utformning. Den bör inte utföras så.

Bullernivåer vid Ekebyvägen ligger under 60 dBA ekvivalent nivå, då huset har likvärdigt avstånd som planerad ny bebyggelse till vägmitt, som beräknas

klara bullerkraven av dagens och framtida trafikmängder. Med anledning av detaljplanen krävs inga bullerdämpande åtgärder. Utredningar till grund för detaljplanen tar inte hänsyn till ljudnivåer som kan särskiljas under exempelvis helger och semestertider då det inte finns kopplat någon lagstiftning till detta utan det är buller från fordonstrafik som är den frågan som undersöks i detaljplaneprocessen.

Vad gäller utformning av korsning, se kommentar till fastighetsägare 2.

Fastighetsägaren uppskattar att träden får stå kvar och att föreslagen bebyggelse utföres så att detta blir möjligt.

Noteras.

Övriga förslag

Fastighetsägaren föreslår att husen längs Ekebyvägen får ersättning för kostnaden för insättande av treglasfönster, samt att brunnslocken höjs så att de ligger i nivå med vägbanan.

Utredningarna i detaljplanen konstaterar att andelen tung trafik längs med Ekebyvägen är låg och det finns ingen verksamhet i närheten som kan ge upphov till skadliga vibrationer. Eftersom kommunen inte ger upphov till skadliga vibrationer kan inte heller kommunen finansiera föreslagna åtgärder. Däremot bör kommunens brunnslock åtgärdas, och det är ett ansvar som kommunen har.

Fastighetsägare 4

Synpunkter på förslag till detaljplan för Leran 3:34. M fl, "Tingshuset", Sunne kommun, Värmlands län.

Undertecknad framför följande synpunkter tillsammans med krav på planförslaget:

-Marken består av lerjord som vidarebefordrar vibrationer. Det finns bl.a brunnslock i Ekebyvägen, mitt emot tingshuset, som gör att fastighetsägarens hus skakar när trafik kör över dessa lock. Med kommunens förslag kommer trafiken öka ytterligare och således påverka buller mer och annan störning.

-Fastighetsägarens hus består av granitblock såsom en del övriga hus i området vid Tingshuset. Granitblocken är inte sammanfogade i fastighetsägarens hus och staplade på och bredvid varandra. Vid planerad byggnation finns stor risk för förskjutning av blocken i huset samt att maskinbullret och markarbete kan leda till sprickor i husgrunden och övriga skador på huset.

Med anledning av detta kräver fastighetsägaren att hans hus ska besiktigas innan markarbeten påbörjas samt efter arbetets avslutande. Huset ska även förses med en vibrationsmätare för att kunna följa vilka vibrationer huset utsätts för. Detta betalas självfallet av ansvarig för byggnationen.

Vad gäller vibrationer, se kommentarer till fastighetsägare 3.

Trafiken, som ovan nämnt är i dagsläget mycket intensiv på Ekebyvägen och kommer ökas efter kommunen genomfört byggnationen. Detta kommer öka kraven på utförande av bullerdämpande åtgärder.

Kraven är följande:

- Då fastighetsägaren har tvåglasfönster kräver hen av er insättande av treglasfönster samt buller- och insynsskyddat plank till fastighetsägarens hus.
- Hen äger huset som drabbas mest av insyn och oväsen av buller. Detta med anledning av den parkering kommunen planerar att bygga enligt ritningen som medför oväsen och även byggnationen av de två nya husen som leder till hög insyn in i hens hus.
- Vad som förbises är den ljudnivå motorburen ungdom bidrar med under helger och semestertider. Bilar med högt ljud åker fram och tillbaka på Ekebyvägen fram till tidig morgon, ibland 5 på morgonen. Många använder runtomliggande gräsmattor och buskage som toaletter skräpplats.

Sammanfattningsvis kräver fastighetsägaren av kommun:

- Besiktning av hens hus innan och efter byggnation
- Insättning av vibrationsmätare i hens hus
- Byte från tvåglas- till treglasfönster i hens hus
- Bullerplank kring hens hus för att minska buller och minska insyn.
- Allt som förstörs på hens hus pga av byggnation och markarbete kräver hen ersättning för.

Det är exploatörens ansvar att övervaka vibrationer vid nybyggnation så att det inte orsakar skada på befintlig kringliggande bebyggelse.

Bullerdämpande åtgärder kommer inte krävas för genomförandet av detaljplanen. Detta då ljudnivåerna från Ekebyvägens trafikbuller, vid de planerade bostädernas fasad, hamnar under riktvärdet för ekvivalent nivå för dagens och prognostiserad uppmätta trafikmängder, enligt genomförd bullerberäkning. Utredningarna i planen konstaterar att andelen tung trafik längs med Ekebyvägen är låg och det finns ingen verksamhet i närheten som kan ge upphov till skadliga vibrationer. Därmed bedöms inte vibrationer utgöra något problem för planområdet.

Sunne kommun har inte möjlighet att tillgodose kraven fastighetsägaren avslutar yttrandet med då de inte är relaterade till eller direkta konsekvenser av antagande av detaljplan.

Fastighetsägare 5

Man måste först och främst påpeka att man inte blir imponerad av hur trion av kommunens tjänstemän totalt struntar i lagar och rekommendationer från olika instanser bara för att kommunen ska slippa tillgodose behovet av bostäder. Och att de sen har löst Sveriges problem med arbetslöshet när de säger att det ger ett tillskott på bostäder och arbetsplatser i de centrala delarna av tätorten. Tillgång till arbetsplatser har funnits där hela tiden, så det är ingen nyhet. För att man bygger bostäder så ökar det ju inte antalet arbetsgivare. Företag har försökt att hyra in sig på Tingshuset ett antal gånger men lokallhyran har varit för hög.

Man bryr sig inte om vad kulturinveteringar kommer fram till eller vad PBL 8 kap. 13 § säger och sedan på fullaste allvar tror att om man står framför en byggnad med 3 van gör byggnaden i bakgrunden större??

När man nu planerar att bygga huskroppar med tre våningar närmast Ekebyvägen så kommer ju inte den storslagna känslan och närhet till Tingshuset att förstöras (som beskrivs i "Konsekvenser av planens genomförande") att infinns utan istället motsatsen som beskrivs.

Detta är ju självklart om man har två större byggnader nära utifrån den plats man ska betrakta så blir ju bakgrunden förminskad.

Tingshusets monumentalitet förminskas och tillgodoser ej den miljöinventering som gjordes dels 1980 och senast 2017 där Tingshuset omnämns som en särskilt beaktansvärd byggnad i kommunens kulturmiljöinventering. Och där det även står att inga byggnader ska uppföras framför Tingshuset, mellan byggnaden och Ekebyvägen, då detta riskerar att inverka på byggnadens monumentalitet. Byggnaden med tomt skall ingå i en totalbetraktelse såväl östra som västra sidan.

Sen har vi den biotopskyddade allén med lindar enl. MB kap.7 där de säger att för att kunna ta byggrätten i anspråk så krävs att exploatören ansöker om dispens från biotopskyddet hos Länsstyrelsen, för att flytta det avvikande trädet för att det ger ett asymmetriskt intryck. Det är av betydelse att det finns grönområden inne i samhället.

Man får hoppas att Länsstyrelsen följer den miljöinventering som har gjorts dels 1980 och 2017 och så icke godkänner denna förflyttning av biotopskyddade träd.

TINGSHUSETS FRAMSIDA SKA BEVARAS !! Det är också av betydelse att det finns grönområden inne i samhället som skapar en behaglig miljö och lugn tillvaro.

Det har gjorts en avvägning och bedömning mellan kulturmiljön, exploatering och naturmiljön vilket har lett fram till granskningsförslaget. Byggrätterna öster om Tingshuset har flyttats bort från alléen för att ta naturmiljön i större beaktande och skydda alléerna. Ett av planens syften är också att skydda de kulturvärden som finns hos Tingshusbyggnaden, kommunen har därför lagt till skydds- och varsamhetsbestämmelser för att skydda byggnaden från förändringar. Byggnadens kulturvärden skyddas i planen genom följande skydds- och varsamhetsbestämmelser (r, q, k₁ och k₂):

- *r – Rivningsförbud (PBL 4 kap 16 § punkt 4)*
- *q - Fönster och andra delar av fasaden som har ett originalutförande ska bevaras. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)*
- *k1 - Vid ombyggnad och renovering ska proportioner, fasaddetaljer och materialval anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)*
- *k2 - Fasadmaterial ska vara puts och ha färgen ockra (PBL 4 kap 16 § punkt 2)*

Planförslaget har även fått tillägg av fler hänsynsbestämmelser för ny bebyggelse till granskningen, för att knyta an till Tingshusets kulturhistoriska värden vid nybyggnation:

- *f1 - Fasaderna för ny bebyggelse ska utformas i ljusa kulörer (PBL 4 kap 16§ punkt 1)*
- *f2 - Tak ska vara svart (PBL 4 kap 16§ punkt 1)*

En bestämmelse angående takvinkel fanns sedan tidigare, där intervallet är mellan 9 - 11 grader på befintliga Tingshuset och till all ny bebyggelse. På detta sätt nås en enhetlighet vilket bidrar till att planförslaget tar hänsyn till

Tingshuset och hur dess tak är utformat. Kommunen menar att Tingshusets höga kulturhistoriska värden vid nybyggnation nära intill Tingshusbyggnaden kräver ett varsamt beaktande kring arkitekturens utformning.

Gällande monumentaliteten så ska det förtydligas att det är rekommendationer i kulturmiljöinventeringen, inget ("ska") krav. Det har vidare gjorts en avvägning och bedömning mellan naturmiljö- och kulturmiljövärden. Ett större avstånd bort från alléerna har krävts för byggnation öster om Tingshuset. Vilket lett fram till att byggrätten centrerats för att ta naturmiljön i beaktande. Samtidigt som centreringen genomförts i plankartan så har även öppningen ner mot Ekebyvägen förstörats. Vilket skapar en mer inbjudande vy och att Tingshuset framträder mer än i samrådsförslagets plankarta.

Både öster och väster om Tingshuset är ny bebyggelse underordnat i höjd. Tingshuset kommer alltså fortsatt vara den högsta byggnaden inom planområdet så därmed anser kommunen att man också tagit hänsyn till underordnade av Tingshusbyggnaden.

Gator och trafik

Förslag på parkeringsplatser som visas på figur 3 så kommer det att finnas 47 parkeringsplatser tillgängliga till bostäderna och då fyra huskroppar.

Som det visar på den illustration från Brunberg & Forshed som bifogas, så visar det endast 27 parkeringsplatser och en tänkbar placering på en miljöstation till sju stycken huskroppar varav de byggnader närmast Ekebyvägen har tre våningar. På den illustrationen så visas det för 48 lägenheter. Om det saknas parkeringsplatser till bostäderna var ska då besöksparkering vara för den tilltänkta arbetsplatsen i Tingshusbyggnaden. Det kommer absolut att bli mer trafik och problem med snöröjning och annat vägunderhåll som tex. sopning av gator på våren. Det kommer att påverka boende miljön då både trafik och rörelse blir påtagligt större. Problemet med parkeringsplatser är inte visualiserat på ett riktigt sätt tycker fastighetsägaren.

Inget solklart planförslag från trion.

Illustrationsbilderna för tilltänkta byggnader samt för parkering som finns i planbeskrivningen är ett exempel på hur parkeringsplatserna för bostäder kan disponeras inom fastigheten. Planbeskrivningens förslag kring hur parkeringsfrågan kan lösas har i uppgift att visa att parkeringsantalet går att lösa inom planområdet. Det är enbart en möjlig illustration. Detsamma gäller illustrationsbilderna, det är enbart exempel och inget fastslaget beslut. Hur parkeringsplatserna till slut utformas beslutas i bygglovsskedet där kommunens parkeringsnorm måste efterföljas.

Gällande parkeringsplatser så har exploitören skyldighet att lösa parkeringen för de boende inom fastigheten.

Sociala konsekvenser

Fastighetsägaren har bott i sin fastighet i över 20 år och har alltid haft känslan att det är tryggt i närområdet, så mer gentrifierat kan det inte bli, snarare tvärtom för oss som redan bor här. Det är väl ingen som vill ha insyn i sina bostäder dygnet runt. En förtätning av bostadsområdet gör inte att det blir

en mer attraktiv fastighet utan tvärtom. Enligt mäklare så gör det fastigheterna mindre attraktiva att sälja och kan så också påverka värdet. Fastighetsägaren anser att Tingshuset med dess omgivande trädgård är en viktig del i bostadsområdet och för kommunen. Miljön runt Tingshuset har en stor betydelse för fastighetsägaren då det finns en grönyta inne i samhället. Dessutom så har man placerat en miljöstation 12,5 m framför köksfönstret för en av villorna på Åsvägen. Det ger ju mer en statussänkning och mer oattraktiva hus om man skulle komma till en försäljning. Att det blir mer människor i rörelse under fler timmar av dygnet kan även skapa en oro för inbrott eller störande av omgivning.

Förtätning av bostäder leder inte till att det blir en mer attraktiv fastighet utan snarare tvärtom och fastighetsägaren är inte villig till att hens fastighet blir mindre attraktiv. Fastighetsägaren vill att Tingshuset med dess omgivning förblir intakt och bevarad utan bostäder. Varför skulle det bli en mer attraktiv arbetsplats för att man bygger bostäder på tomten? Konstigt argument!

Men om det skulle i första hand bli en arbetsplats så skulle det nog vara positivt.

Kommunen anser att en välplanerad förtätning av tätorten ökar serviceunderlaget i samhället för befintliga som nya invånare. Vilket skapar positiva mereffekter.

Fastigheten Leran 3:34 och dess grönytor ("trädgård") är privat mark och står till fullt förfogande av ägaren att inom befintlig detaljplan och PBL göra vad denne anser rimligt. Grönytor i tätorten är viktigt men kan endast garanteras för allmänheten när de ägs av kommunen och har användningen allmän plats.

I planbeskrivningen står det att avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning och kommunens renhållningstaxa med tillämpningsanvisningar. Sopskåp ska placeras med god tillgänglighet och eventuella ljudstörningar i samband med hämtning ska beaktas. Miljörum ska utformas på ett sånt sätt att minsta möjliga störning eftersträvas.

God byggmiljö

Det står även att planförslaget bidrar till att uppfylla målen för en hållbar bebyggelsestruktur skulle användas. Där preciseringen talar om förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse. Om man ignorerar vad som inventerats i miljökulturinventeringen och biotopskydd och vad det står i PBL 8 kap. 13 §. Ja då blir så fallet.

Nu är det så att det har fastställts att Tingshuset är en särskilt beaktansvärd byggnad. Och med dess omgivning ska bevaras.

Se kommentar ovan om skydds- och varsamhetsbestämmelser samt om kulturmiljö- och naturmiljövärden.

Fastighetsägare 6

Man måste först och främst påpeka att man inte blir imponerad av hur trion Wikström, Persson och Bergman totalt struntar i lagar och rekommendationer från olika instanser bara för att kommunen ska slippa tillgodose behovet av bostäder. Och att de sen har löst Sveriges problem med arbetslöshet när de säger att det ger ett tillskott på bostäder och arbetsplatser i de centrala delarna av tätorten. Tillgång till arbetsplatser har funnits där hela tiden, så det är ingen nyhet. För att man bygger bostäder så ökar det ju inte antalet arbetsgivare. Företag har försökt att hyra in sig på Tingshuset ett antal gånger men lokalhyran har varit för hög.

Man bryr sig inte om vad kulturinventeringar kommer fram till eller vad PBL 8 kap. 13 § säger och sedan på fullaste allvar tror att om man står framför en byggnad med 3 van gör byggnaden i bakgrunden större??

När man nu planerar att bygga huskroppar med tre våningar närmast Ekebyvägen så kommer ju inte den storslagna känslan och närhet till Tingshuset att förstöras (som beskrivs i "Konsekvenser av planens genomförande) att infinns utan istället motsatsen som beskrivs.

Detta är ju självklart om man har två större byggnader nära utifrån den plats man ska betrakta så blir ju bakgrunden förminskad.

Tingshusets monumentalitet förminskas och tillgodoser ej den miljökulturinventering som gjordes dels 1980 och senast 2017 där Tingshuset omnämns som en särskilt beaktansvärd byggnad i kommunens kulturmiljöinventering. Och där det även står att inga byggnader ska uppföras framför Tingshuset, mellan byggnaden och Ekebyvägen, då detta riskerar att inverka på byggnadens monumentalitet. Byggnaden med tomt skall ingå i en totalbetraktelse såväl östra som västra sidan.

Sen har vi den biotopskyddade allén med lindar enl. MB kap.7 där de säger att för att kunna ta byggrätten i anspråk så krävs att exploatören ansöker om dispens från biotopskyddet hos Länsstyrelsen, för att flytta det avvikande trädet för att det ger ett asymmetriskt intryck. Det är av betydelse att det finns grönområden inne i samhället.

Man får hoppas att Länsstyrelsen följer den miljökulturinventering som har gjorts dels 1980 och 2017 och så icke godkänner denna förflyttning av biotopskyddat träd.

TINGSHUSETS FRAMSIDA SKA BEVARAS !! Det är också av betydelse att det finns grönområden inne i samhället som skapar en behaglig miljö och lugn tillvaro.

Se kommentar till yttrande från fastighetsägare 5.

Gator och trafik

Förslag på parkeringsplatser som visas på figur 3 så kommer det att finnas 47 parkeringsplatser tillgängliga till bostäderna och då fyra huskroppar.

Som det visar på den illustration från Brunnberg & Forshed som bifogas, så visar det endast 27 parkeringsplatser och en tänkbar placering på en miljöstation till sju stycken huskroppar varav de byggnader närmast Ekebyvägen har tre våningar. På den illustrationen så visas det för 48 lägenheter. Om det saknas parkeringsplatser till bostäderna var ska då besöksparkering vara för den tilltänkta arbetsplatsen i Tingshusbyggnaden. Det kommer absolut att bli mer trafik och problem med snöröjning och annat vägunderhåll som tex. sopning av gator på våren. Det kommer att påverka boende miljön då både trafik och rörelse blir påtagligt större. Problemet med parkeringsplatser är inte visualiserat på ett riktigt sätt tycker fastighetsägaren.

Inget solklart planförslag från trion.

Se kommentar till yttrande från fastighetsägare 5.

Sociala konsekvenser

Fastighetsägaren har bott på sin fastighet i över 20 år och har alltid haft känslan att det är tryggt i närområdet, så mer gentrifierat kan det inte bli, snarare tvärtom för dom som redan bor här. Det är väl ingen som vill ha insyn i sina bostäder dygnet runt. En förtätning av bostadsområdet gör inte att det blir en mer attraktiv fastighet utan tvärtom. Enligt mäklare så gör det fastigheterna mindre attraktiva att sälja

och kan så också påverka värdet. Fastighetsägaren anser att Tingshuset med dess omgivande trädgård är en viktig del i bostadsområdet och för kommunen. Miljön runt Tingshuset har en stor betydelse för fastighetsägaren då det finns en grönyta inne i samhället. Dessutom så har man placerat en miljöstation 12,5 m framför köksfönstret för en av villorna på Åsvägen. Det ger ju mer en statusänkning och mer oattraktiva hus om man skulle komma till en försäljning. Att det blir mer människor i rörelse under fler timmar av dygnet kan även skapa en oro för inbrott eller störande av omgivning.

Förtätning av bostäder leder inte till att det blir en mer attraktiv fastighet utan snarare tvärtom och fastighetsägaren är inte villig till att hans fastighet blir mindre attraktiv. Fastighetsägaren vill att Tingshuset med dess omgivning förblir intakt och bevarad utan bostäder. Varför skulle det bli en mer attraktiv arbetsplats för att man bygger bostäder på tomten? Konstigt argument!

Men om det skulle i första hand bli en arbetsplats så skulle det nog vara positivt.

Se kommentar till yttrande från fastighetsägare 5.

God byggmiljö

Det står även att planförslaget bidrar till att uppfylla målen för en hållbar bebyggelsestruktur skulle användas. Där preciseringen talar om förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse. Om man ignorerar vad som inventerats i miljökulturinventeringen och biotopskydd och vad det står i PBL 8 kap. 13 §. Ja då blir så fallet.

Nu är det så att det har fastställts att Tingshuset är en särskilt beaktansvärd byggnad. Och med dess omgivning ska bevaras.

Se kommentar till yttrande från fastighetsägare 5.

Fortsatt arbete

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

Planbeskrivning

- *Planbeskrivningen kompletteras med geoteknisk undersökning (s.12).*
- *Handlingarna kompletteras med miljö kvalitetsnormen för vatten. (s.20)*
- *Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av regelverket gällande eventuell rätt till ersättning för fastighetsägaren på grund av kommunens införande av skyddsbestämmelser. (s.15)*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om alternativ energiförsörjning. (s. 14)*
- *Planbeskrivningen kompletteras med följande text på sidan 16: "Alléträden och annan växtlighet i området kan vara känsliga för förändringar i vattenförsörjningen. Vidare utredning bör redovisa hur regnvatten från tak, dränering och hårdgjorda ytor bäst tas tillvara för att inte bryta grundvattenbildningen. Avledning av vatten till befintligt dagvattensystem och våra vattendrag bör också begränsas där så är möjligt."*
- *Planbeskrivningens beräkning/illustration utvecklas för att beakta parkering för kontor. (s.9)*
- *Planbeskrivningen kompletteras med texten att "Fasaderna för ny bebyggelse ska utformas i ljusa kulörer för att kopplas samman med Tingshusets ljusa fasad". (s.6)*

Plankartan

- *I plankartan ändras det så att alla tecken har samma manér.*
- *Planbestämmelsen om utformning (F) på plankartan förtydligas med texten att "ljusa kulörer i linje med huvudbyggnadens".*
- *Plankartan ändras till korsmark på utvalda ytor för att möjliggöra placering för miljöhus.*

Medverkande tjänstepersoner

Sandra Bood, Fysisk planerare

Mikael Persson, Samhällsplanerare