



Datum
2018-01-23

Sida
1 (6)

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Torvnäs 1:11 m.fl.

Sunne kommun, Värmlands län

KS2015/904

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress
Sunne kommun
1.kommunkansli
686 80 Sunne

Besöksadress
Kanslienheten
Kvarngatan 4
Sunne

Telefon
växel 0565-160 00

Internet och fax
www.sunne.se

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 21 november – 15 december 2017. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt till ägare till grannfastigheterna. Planen har funnits tillgänglig för allmänheten på Plan och byggenheten och på kommunens hemsida.

Området omfattas av fastigheterna Torvnäs 1:11 och 1:12 och är ca 20 ha. Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för nya bostäder på Torvnäs och Solbacka. Planförslaget stämmer delvis överens med översiktsplanen.

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

Länsstyrelsen

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 miljökvalitetsnorm 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 naturmiljön och placering av återvinningstation. Planbeskrivningen har reviderats och ingen återvinningsstation föreslås. Länsstyrelsens tidigare synpunkter kring naturmiljön kvarstår dock.

Länsstyrelsen noterar att planområdet har utökats sedan samrådet och att det nu även infattar ett område som angränsar till Mellan-Fryken. Det aktuella området har ingått i naturvärdesinventeringen och klassades som ett område med påtagliga naturvärden (klass 3). Området omfattas även av strandskyddsbestämmelser. Kommunen föreslår att dessa områden ska bli naturoch rekreationsområde. En mindre del av området planläggs som småbåtshamn.

Strandskydd

Småbåtshamn

Planen föreslår en mindre småbåtshamn (W1) inom områdets södra del. Sjön Mellan-Fryken omfattas här av det generella strandskyddet om 100 meter. Området berörs även av fågelskyddsområdet för Frykensundet vilket innebär att det är Länsstyrelsen som handlägger upphävande av strandskyddet. Detta sker genom en separat ansökan.

Sunne kommun har 22 november 2017 lämnat in en ansökan om upphävande av strandskydd inom del av Torvnäs 1:11. Ärendet är under handläggning där det ska prövas om ett upphävande av strandskyddet är förenligt med bestämmelserna i miljöbalken.

Tillstånd enligt annan lagstiftning

Artskydd

Kommunen har i planprocessen gjort naturinventeringar och konstaterat att det i området finns rödlistade revirhävdande fågelarter, såsom rosenfink, stare, sävsparv, gulsparr, buskskvätta och sånglärka. Planförslaget innebär att delar av områden som utgör viktiga miljöer för dessa arter kommer att tas i

anspråk. Rödlistade arter är sådana som ska prioriteras i artskyddsarbetet och omfattas av 4 § artskyddsförordningen. Det innebär bland annat att det är förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Länsstyrelsens nuvarande bedömning är att förslagna åtgärderna riskerar att aktualisera förbudet i 4 § artskyddsförordningen. För att en dispens ska kunna beviljas behöver det utredas hur den lokala bevarandestatusen för ovannämnda rödlistade arter ser ut. Vid dispensprövning ska det också göras en bedömning om genomförandet av planen kan påverka statusen negativt. Någon bedömning om hur planförslaget kommer att påverka arternas gynnsamma bevarandestatus och habitatens kontinuerliga ekologiska funktion har hittills inte gjorts. Kommunen behöver därför ta kontakt med Länsstyrelsens miljöskyddshandläggare för att vidare diskutera frågorna kring artskyddet och dispensprövning.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Länsstyrelsen vill däremot uppmärksamma kommunen om att detaljplaneförslaget eventuellt kan behöva justeras utifrån Länsstyrelsens beslut kring strandskydd och artsskyddsdispens

Kommentar:

Kommunen har i så stor utsträckning som möjligt tagit hänsyn till de naturvärden som finns inom planområdet samtidigt som avvägning har gjorts mot möjligheterna att skapa attraktiva tomter. Till granskningen lades strandområdet till som naturmark med syftet att inom detta område stärka naturvärdena och därmed försöka gynna de arter som finns i området idag och inför framtiden.

Kommunen kommer att inkomma med ansökan om dispens från artskyddsförordningen men bedömer att det finns möjligheter att inom eller i anslutningen till planområdet skapa nya miljöer som gynnar de rödlistade arter som påverkas av planen.

Det finns en upplysning på plankartan om att dispens från artskyddet krävs för delar av området.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2017-11-01) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Fastighet/tomt

Bestämmelsen p2 har relaterats till begreppet tomt. Lantmäteriet rekommenderar att begreppet fastighet istället används.

Vägar

Hur ska väg till pumpstationen i södra naturområdet och väg till småbåtshamnen lösas?

Användning av kvartersmark

Enligt Boverkets rekommendationer bör kombinationer av användningar betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelsen BD1 respektive BC1 redovisade på samma rad bland planbestämmelserna.

Planbeskrivning

Samfällighet och inlösenrättighet/skyldighet

Samfälligheten Torvnäs S:1 saknades i fastighetsförteckningen vid samrådsskedet. Lantmäteriet har i granskningsskedet inte tagit del av någon fastighetsförteckning med vill fortsatt uppmärksamma kommunen på att stora delar av gatumarken och delar av naturmarken verkar vara samfälld.

Samfälligheterna framgår inte av fastighetsindelningen i plankartan och konsekvenserna i samband med genomförandet finns inte redovisade i planbeskrivningen.

Kommunen bör vända sig till Lantmäteriet och beställa en utredning av samfälligheter inom planområdet och få de uppregraderade i fastighetsregistret och registerkartan så att man har en korrekt fastighetsindelning till grund för planarbetet. Samfälligheten omfattas av inlösenrättigheter som följer av allmän plats och det är därför särskilt viktigt att den blir korrekt behandlad under planarbetet.

Även inlösenrättigheterna behöver beskrivas i planbeskrivningen.

Prickmark

Befintliga byggnader på Torvnäs 1:12 har det lagts prickmark över. Detta innebär att byggnaderna är planstridiga. Det inskränker bland annat rätten att återuppföra en byggnad som skadas av till exempel brand, vilket i förlängningen kan innebära en ersättningsskyldighet för kommunen. Konsekvensen av prickmark över byggnader på Torvnäs 1:12 bör framgå av planbeskrivningen.

Bestämmelser om rättighetsområden

I planförslaget finns bestämmelser enligt 4 kap 18 § 2 st PBL, d.v.s. bestämmelser om rättighetsområden (a1 - servitut för infart till fastighet). Det innebär att kommunen i så fall ska bestämma exakt hur servituten ska utformas, till sin lydelse och vilka områden som ska belastas.

När bestämmelser om rättighetsområden (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), se 4 kap 18 § 3 st PBL. För reglering av bestämmelser om servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap 18 § 3 st PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Kommentar:

Kommunen revidera enligt Lantmäteriets synpunkter om p2 och redovisning av kvartersmarken.

Angående pumpstationen och småbåtshamnen kommer de kunna angöras via körbara gc-vägar som utgår från släppen mellan bebyggelsen, detta då det är enstaka tillfällen som de kommer behöva angöras med bil, se reviderad illustration. Planbeskrivningen uppdateras med information om detta.

Torvnäs S:1 finns redovisad i fastighetsförteckningen som samfällighet utom planområdet. Torvnäs S:1 är belägen utanför planområdet, i den södra delen är samfälligheten belägen söder om det dike där fastighetsgränsen mellan Torvnäs 1:11 och Häljeby 1:58 är. Vägen som tidigare var samfälld från väg 716 väster ut mot sundet är upphävd genom förrättning 1766-00/10.

Angående bebyggelsen på prickmark så justeras plankartan så att dessa säkerställs.

Bestämmelsen a1 om utgång och prövningen lämnas till kommande lantmäteriförrättning för att inte låsa planen.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att möjliggöra att flera bostäder byggs i Sunne med närhet till natur, sjön Mellan-Fryken och servicen i Sunne centrum.

Trafikverket har i tidigare samrådsskede yttrat sig i frågan 2016-10-18 med kommentarer om dagvatten, buller och ljusstörningar.

Ärendet berör sekundära länsvägen 716 där Trafikverket är väghållare.

Buller

En ny bullerberäkning har tagits fram som baseras på prognosår 2040. Enligt kommentar i samrådsredogörelsen är skyddsavståndet m a p buller säkerställt till 40 meter mellan bostadsfasad och väg. Enligt planförslag i planbeskrivningen placeras den nya bebyggelsen så att huvudbyggnaderna inte placeras närmare vägen (?) än 45 meter för att klara gällande förordning utan krav på skyddsåtgärder. Mätt i plankartan är avståndet mellan gränsen för byggrätt och väggkant cirka 38 meter. Det behöver klargöras vilket avstånd som gäller.

Sammanfattning bedömning

Utöver ovanstående har Trafikverket ingenting att erinra.

Kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen kompletteras med nya uppgifter om vart gränsen för 60 dBA är (enligt nya förordningen). Mätningen är dock gjord från vägmitt, inte väggkant.

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 Torvnäs 1:11 m fl. och har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Tillgänglighetsrådet

Granskningsförslag Torvnäs Solbacka, bostäder som villor radhus kedjehus flerbostadshus har vi inget att erinra.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Cristian Engström

Föreslår att det görs tomter så sjönära som praktiskt möjligt, närmare än det är ritat idag. Sjökanten bör göras iordning för bruk av bad och båtliv. Om området görs iordning ordentligt och att bostadsområdet tar

form, kan det förberedas för eventuell strandnära affärsverksamhet. Kiosk eller andra små näringsverksamheter.

Blir området välexploaterat, kanske detta även kan bli en framtida rekreationsplats/mötesplats. Detta kanske bör ligga vid halvudden söder om gamla reningsverket, om möjligt.

Anrätta rekreationsområde runtom, med lekpark eller liknande.

Priserna på tomterna bör hållas ned för att kunna säljas, och därmed få till stånd snabbare inflyttning.

Kommentar:

Bebyggelsen är placerad med hänsyn till naturvärden, översvänningsrisk och strandskydd. Angående strandkanten så är kommunens ambition att detta område ska bli ett nytt rekreationsområde.

Linda Bodén

Hej!

Jag ringde tidigare idag och undrade om ni hade några planer på om man kunde göra något med de kvarvarande tomterna på nuvarande Torvnäs som ännu inte blivit sålda för att öka attraktiviteten på dessa? Kan man t.ex. plantera träd eller liknande för att det ska bli mer grönska och inte bara en kal tomt? Det vore även trevligt om man kunde klippa gräset mer frekvent än vad man gör nu i hela området för att det ska roligare ut.

Sedan hoppas jag att det planeras en lekplats inom inte allt för lång tid framöver i det nya området då det redan nu finns många barnfamiljer och att det troligen blir fler. Såvida man inte får utnyttja förskolans lekplats.

Kommentar:

Kommunen noterar dina synpunkter och behovet om att underhålla kvarvarande tomter skickas vidare till kommunens tekniska avdelning.

Fortsatt arbete

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

Planbeskrivning

- Komplettering av planbeskrivningen för att tydliggöra behov av dispens från artskyddet
- Uppdatering av planbestämmelser samt justering av prickmark i enlighet med Lantmäteriets yttrande.
- Justering av planbeskrivningen och plankartan avseende avstånd till vägen med hänsyn till buller.
- Illustrationen justeras så att väg till båtplats och pumpstation redovisas.

Plankartan

- Bestämmelsen a1 utgår.
- Prickmark justeras.
- Bestämmelsen p2 justeras från tomt till fastighet.

Medverkande tjänstepersoner

Johanna Bergsman, plan- och exploateringsingenjör, Sunne kommun.