



SUNNE KOMMUN

## PLANBESKRIVNING



### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Brårud 3:92 m fl. "Studentlägenheter Brårud"  
Sunne kommun  
Värmlands län  
2016-09-08

Miljö, plan och bygg  
Uppdrag av KS den 27 januari 2016

d.nr KS2015/1072

# PLANBESKRIVNING

## Handlingar

Planförslaget består av:

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

Till planen hör även grundkarta och fastighetsförteckning samt en behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

## Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättningar till att kunna ge ett permanent bygglov för de befintliga studentbostäderna inom planområdet. Planförslaget innebär även att ytterligare en byggnad om 250 kvm byggnadsyta kan uppföras inom tomten i två våningar. Inom Brårud 3:93 finns en fastbränslecentral, då fastbränslecentral inte är lämpligt i närheten av bostadshus möjliggörs i södra delen av planområdet komplementbyggnader och parkering för skolans verksamhet. Eftersom det tidigare varit fastbränslecentral och där med är ett potentiellt förorenat område tillåts inte uteplats/lekplats i denna del.

## Planområdets läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Brårud 3:93 och del av 3:92. Ungefärlig storlek på detaljplanen är 1,4 ha. Planområdet avgränsas av Arenavägen i norr, i väst av Brårudsvägen och i söder av Isbjörnsvägen. Det är gångavstånd till gymnasiet och folkhögskolan Brobygrafiska. Sunne centrum ligger 14 minuters promenad sydväst om planområdet.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Brårud 3:92 ägs av Sunne kommun, Brårud 3:93 är i privat ägo.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktliga planer och program

Ett mål i översiktsplanen är att öka tätortens befolkning, vilket kräver nya bostäder och bevarandet av de som finns. Dagens och den föreslagna användningen bedöms som förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort (2009) som anger markanvändningen ”Utbildning, oförändrad”.

## **Gällande detaljplaner**

Gällande detaljplan, från 1999 anger användningen skola med egenskap parkering i de delar planen föreslår bostäder. För Brårud 3:93 reglerar gällande detaljplan ”teknisk anläggning”.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens allmänna utskott gav den 27 januari 2016 Miljö, plan och bygg i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Brårud 3:92.

## **Riksintressen**

Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt MB 4:2. Riksintresset utgör inte ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

## **Skyddad kulturmiljö**

Inga kända fornlämningar finns i eller i direkt anslutning till planområdet.

Sunne tätort omfattas av det regionala kulturmiljöprogrammet ”Ditt Värmland”. Det innebär att kulturvärden som finns i bebyggelsemiljön bör säkerställas och att samlade miljöbilder särskilt bör värnas.

# **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

## **Bakgrund**

Studentbostäderna på Brårud byggdes 2007 med tillfälligt bygglov till 2016-12-31, att bygglovet blev tillfälligt var för att åtgärden var planstridig. För att kunna ge ett permanent bygglov för bostäderna krävs att en ny detaljplan upprättas. Sunne Bostads AB inkom därför i december 2015 med en ansökan om planbesked för området i syfte att kunna få permanent bygglov för bostäderna.

## **Bebyggelse och stadsbild**

Idag finns på fastigheten Brårud 3:92, två flerbostadshus innehållande 32 studentbostäder. Brårud 3:93 har tidigare använts som värmecentral men används idag som lager. Området kring planområdet består av flerbostadshus, småhus, gräsytor, parkering och olika typer av skolverksamhet.

## **Planförslag**

Planförslaget innebär att de befintliga studentbostäderna kan beviljas permanent bygglov och att ytterligare ett hyreshus kan byggas på fastigheten Brårud 3:92. Brårud 3:93 får användningen

skola med möjlighet att använda befintliga lokaler som förrådsutrymmen. Marken inom Skola kan även användas som parkering, dock får marken inte användas som uteplats/lekplats då området är utpekade som potentiellt förorenat område. Se vidare under rubriken "Förorenad mark".

## **Gator och trafik**

Området kan nås från Brårudsvägen och Arenavägen. Planförslaget innebär att kommunen inte behöver bygga ut vägnätet, befintliga vägar kan användas. De tio parkeringsplatser som finns på fastigheten i nuläget bedöms väl täcka behovet för de befintliga bostäderna då mycket få av de studerande har tillgång till bil. Vid nybyggnation av flerbostadshus ska p-norm, antagen av kommunfullmäktige 1992 tillämpas. P-normen bestämmer 9 p-platser/1000 m<sup>2</sup> BTA, det innebär för den här planen en utökning med 4 p-platser. Utökning av parkeringen bedöms kunna anordnas inom den egna tomten.

## **Kollektivtrafik**

Hållplats för kollektivtrafik finns ca 100 m från planområdet, vid Sparbankshallen. Tågförbindelser till Torsby, Kil och Karlstad finns från Sunne Resecentrum, ca 1 km från planområdet.

## **Service**

Offentlig och kommersiell service finns i centrum, ca 1 km från planområdet. Gymnasium och folkhögskola ligger på ca 10 minuters gångavstånd från planområdet.

## **Störningar, risker**

### **Buller**

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. I förordningen står angivet att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 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. Om de angivna riktvärdena ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 - 06.00 vid fasad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Ljudnivåerna från trafikbuller vid bostädernas fasad hamnar under riktvärdet för ekvivalent nivå för dagens och

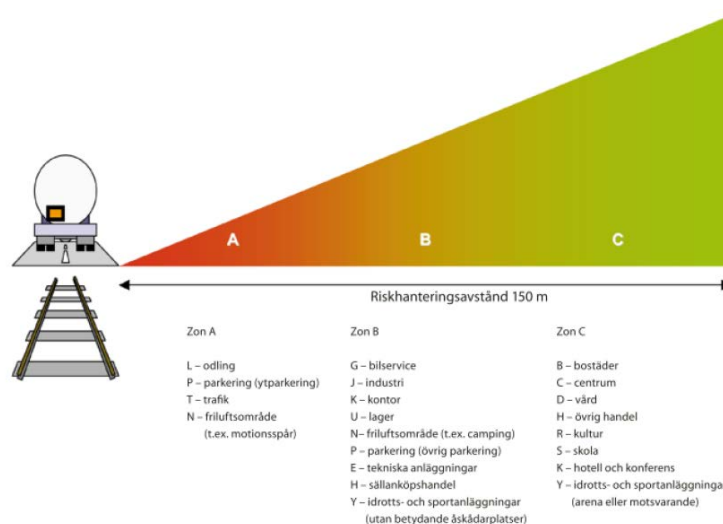
prognostiserad uppmätta trafikmängder. Ljudnivåerna från buller redovisas separat för att järnvägen ligger avsevärt långt bort från planområdet och genererar därför nivåer långt under de från väg.

### Vibrationer

På grund av ett relativt långt avstånd till järnvägen och en relativt låg andel tung trafik bedöms inte vibrationer vara ett problem.

### Farligt gods

Länsstyrelserna i Skånes, Stockholms och Västra Götalands län har tagit fram ett gemensamt dokument angående riskhantering i detaljplaneprocessen. En riskhanteringsprocess ska beaktas vid detaljplanering inom 150 meter från transportled för farligt gods. I figuren nedan illustreras lämplig markanvändning i anslutning till transportleder för farligt gods. Zonerna har inga fastställda gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därmed tillhöra olika zoner beroende på förhållanden.



Storgatan är sekundär färdväg för farligt gods, Storgatan är belägen ca 330 m från planområdet och bedöms därmed inte vara en risk.

## Geoteknik/grundförhållanden

### Markhöjder

Marken vid de befintliga bostäderna har plushöjden 77,9 m i norr och 76,9 m i söder. Frykensundet är på nivån 62,2 m.

### Geotekniska förhållanden

Enligt en geoteknisk undersökning från 1983 anses grundläggningsförhållandena goda i området. Maximalt tillåtna medeltryckpåkänningar under plattor bör ej överstiga 0,1 MPa. Grunden utgöres under 0,3 – 0,5 m matjord av lera och silt till

stora djup. Skjuvhållfasthetsvärden ligger mellan 20 och 31 KPa. Sonderingar avslutades mot block eller berg på upp till 18 m djup under markytan.

### **Förorenad mark**

I planområdets södra del har det funnits en oljepanna som varit reservvärmecentral för fjärrvärmen. Området är utpekad som potentiellt förorenad mark och har riskklassning 3, med riskklassning 3 bedöms risken för förorenad mark inom planområdet relativt liten. Om förorenade massor påträffas vid grävning ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten. I det potentiellt förorenade området tillåts enbart förrådsutrymmen och parkering för skolans verksamhet.

### **Radon**

Enligt kommunens översiktliga radonkartering är planområdet inom område med normal risk för markradon. Enligt utförd markradonundersökning finns det endast låga mängder radon i marken.

### **Tillgänglighet**

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergi som gör det svårt för människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning och skötsel.

### **Teknisk försörjning**

#### **VA-frågor**

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till det kommunala V/A-nätet. Servisledningarna (vatten, avlopp och dagvatten) till Arenavägen 5 och 7 ligger inom området för den nya byggrätten, ledningarna bör flyttas på vid nybyggnation.

#### **Dagvatten**

Planområdet har stora grönytor och därmed goda förutsättningar för att infiltrera och omhänderta dagvatten. Planområdet har också dagvattenledningar och brunnar.

#### **Värme, el, tele**

Elledningsnätet i området ägs av Ellevio, Skanova ansvarar för telekablar och Rindi för fjärrvärmledningarna. Vid byggnation

kontaktas ledningskollen så att elkablars säkerhet beaktas. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar.

### **Avfall**

Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning och kommunens renhållningstaxa med tillämpningsanvisningar. Söpkärl ska placeras med god tillgänglighet och eventuella ljudstörningar i samband med hämtning ska beaktas. Möjlighet till fastighetsnära insamling ska eftersträvas.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Tidplan**

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

### **Genomförandetid**

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

### **Huvudmannaskap**

Kommunen kommer vara huvudman för allmän plats.

### **Avtal**

Mellan Sunne kommun och Sunne Bostads AB har ett planavtal tecknats. I planavtalet framgår ansvarsfördelning och kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Inom området som enligt plankartan inte är bostäder, tillkommer en planavgift i samband med bygglov.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

Fastigheten Brårud 3:92 kan styckas av och styckningslotten föreslås bildas i enighet med området som i planen tillåter bostäder.

#### **Gemensamhetsanläggningar, servitut mm.**

Inom planområdet finns flera ledningar, vissa säkrade genom ledningsrätt. Då ägaren av Brårud 3:93 även äger

fjärrvärmeledningarna inom samma fastighet finns inga rättigheter för dessa. Om fastigheten säljs bör ledningarna säkras med ledningsrätt inom u-område eller genom avtalsservitut mellan nuvarande ägaren och köparen.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatörerna bekostar framtagandet av detaljplanen enligt texten under "Avtal". Exploatörerna bekostar kommande projektering, byggnationer, anläggningsarbeten och ev. flytt av ledningar. Anslutningsavgift för vatten och avlopp debiteras fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa.

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder bärs av köparen.

## **KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintliga studentbostäder kan få permanent bygglov och att fler bostäder kan byggas inom Brårud 3:92. För Brårud 3:93 innebär planen att fastigheten inte längre kan användas som värmecentral men det har den inte gjort sedan en tid tillbaka. I planområdets södra del blir användningsområdet S<sub>1</sub> (Förrådsutrymmen, parkering, ej uteplats/lekplats) vilket skapar möjligheter för skolverksamheten att använda befintliga och bygga nya förrådslokaler i området. S<sub>1</sub>-området kan även användas som parkering för skolans verksamhet. Preciseringsen av planbestämmelsen förhindrar anläggande av till exempel lekplats. Även om risken för förorenad mark bedöms som liten så är syftet med preciseringen att förhindra användning som kan innebära att människor kommer i kontakt med potentiella föroreningar som kan finnas i marken. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen större förändring mot dagens faktiska användning av området.

### **Miljöbedömning**

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

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



## **Miljömål och miljö kvalitetsnormer**

Sunne kommun har antagit miljö kvalitetsmål i Sunne kommuns Naturvårdsprogram, Sunne kommuns Klimatplan och i Avfallsplanen. De miljö kvalitetsmål som framförallt är berörda av detaljplan för Brårud 3:92 m fl. är God bebyggd miljö.

### **God bebyggd miljö:**

Miljö kvalitetsmålet lyder: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling.

Regeringen har fastställt tio (10) preciseringar av miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö varav följande nio (9) preciseringar är aktuella för detaljplanen Brårud 3:92 m fl:

- **Hållbar bebyggelsestruktur**  
En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade.
- **Hållbar samhällsplanering**  
Städer och tätorter samt sambandet mellan tätorter och landsbygd är planerade utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor.
- **Infrastruktur**  
Infrastruktur för energisystem, transporter, avfallshantering och vatten- och avloppsförsörjning är integrerade i stadsplaneringen och i övrig fysisk planering samt att lokalisering och utformning av infrastrukturen är anpassad till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.
- **Kollektivtrafik, gång och cykel**  
Kollektivtrafiksystem är miljöanpassade, energieffektiva och tillgängliga och det finns attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar.
- **Natur- och grönområden**  
Det finns natur- och grönområden och grönstråk i närhet till bebyggelsen med god kvalitet och tillgänglighet.

- **God vardagsmiljö**  
Den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.
- **Hälsa och säkerhet**  
Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.
- **Hushållning med energi och naturresurser**  
Användningen av energi, mark, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främst förnybara energikällor används.
- **Hållbar avfallshantering**  
Avfallshanteringen är effektiv för samhället, enkel att använda för konsumenterna och att avfallet förebyggs samtidigt som resurserna i det avfall som uppstår tas till vara i så hög grad som möjligt samt att avfallets påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras.

## **MEDVERKANDE**

Planförslaget att upprättats av Johanna Bergsman och Mikael Persson, Sunne kommun