



## ANTAGANDEHANDLING

# PLANBESKRIVNING

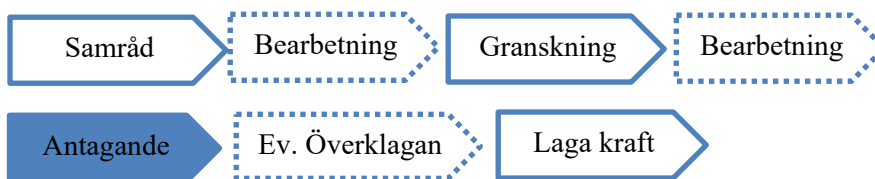


## Ändring av del av stadsplan för Bråruds industriområde Fastighetsbeteckning Brårud 1:151 Sunne Kommun Värmlands län

Plan och projekt  
Uppdrag av Kommunstyrelsens allmänna utskott den 27 februari 2020

ANTAGEN: 2021-06-01 KS §97  
LAGA KRAFT: 2021-06-26

## Planprocess och förfarande



**Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler för ett standardförfarande.**

I denna planprocess ingår följande skeden:

**Samråd:** Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

**Granskning:** Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska, vid standardförfarande, det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Förslaget finns då tillgängligt på kommunens hemsida och biblioteket.

**Antagande:** Beslutet att anta detaljplanen tas av kommunstyrelsen.

**Överklagande:** Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

**Laga kraft:** Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet tillkännagivits, om planen inte är överklagad.

Steg i detaljplaneprocessen för standardförfarande	Planerade tidpunkter för planen (Preliminär tidplan)
Planuppdrag	2020-02-27
Upprättande av planförslag	Mars-Juni 2020
Samråd – AU	Juni 2020
Granskning (3 veckor) – AU	April 2021
Antagande i KS	Juni 2021
Laga kraft	Juli 2021

## PLANBESKRIVNING

### Information

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och förändring av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Ändring kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, inte innebära betydande miljöpåverkan och uppfylla Plan- och bygglagens krav på tydlighet.

### Handlingar

Detaljplanen består av:

- Planbeskrivning-ändring av detaljplan (denna handling)
- Planbeskrivning (originalhandling)
- Plankarta med bestämmelser (originalhandling med förslag till ändringar rödmarkerade)

Övriga handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning (2020-06-10)
- Undersökning för miljökonsekvensbeskrivning (MKB) (2020-06-10)
- Geoteknisk undersökning (WSP 2019-12-13)
- PM geoteknik Brårud 1:151, Sunne kommun, stabilitetsutredning (Mitta AB 2021-02-05)

I planbeskrivningen redovisas förslaget syften och innebörd. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan förslaget bindande bestämmelser framgår av plankartan.

### Handläggning

Ändringen av detaljplanen stadsplan för Bråruds industriområde i Sunne köping, Värmlands län, bedöms inte vara av stort allmänt intresse, ha principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan.

Därav handläggs detaljplanen med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## Planens syfte och avgränsning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en högre byggnadshöjd än vad som är tillåtet idag. Detaljplanen tillåter i dagsläget en byggnadshöjd om 6,5 meter.

## Planområdets läge och areal

Planändringsområdet omfattar fastigheten Brårud 1:151. Bråruds industriområde är beläget i den norra utkanten av Sunne tätort. Fastigheten ligger i anslutning till industri i öst och söder, åkermark med småhus i norr samt Fryken i väst.

Planändringsområdet omfattar cirka 3900 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden

Föreslagen ändring omfattar del av fastigheten Brårud 1:151, som är i privat ägo.

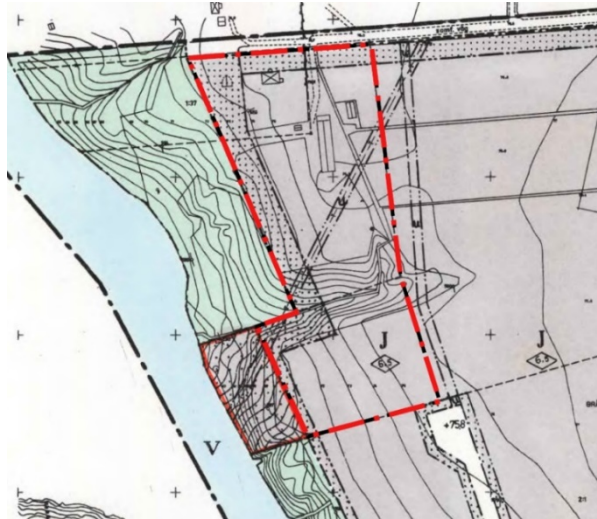
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

Sunnes översiktsplan anger området för Brårud som ”industri, täktverksamhet och ytkrävande handel”. Planförslaget bedöms därmed följa översiktsplanen.

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är ”Förslag till ändring och utökning av stadsplan för Bråruds industriområde i Sunne köping, Värmlands län”. Planen vann laga kraft år 1973. Ett mindre område längs den västra gränsen undantogs dock från fastställelse. Bestämmelser som avser fastigheten Brårud 1:151 är ”industriändamål”, ”mark som icke får bebyggas” samt tillåten byggnadshöjd om 6,5 meter.



*Figur 1. Inom rödmarkering syns fastigheten Brårud 1:151 inom gällande detaljplan för området.*

### **Fastigheter inom detaljplanen**

Stadsplanen innefattar fastigheterna Brårud 1:151, Brårud 1:84, Brårud 1:87, Brårud 1:132, Brårud 1:97 (2), Brårud 1:32 och Brårud 1:129 (3). Fastigheterna inom stadsplanen är privatägda förutom områdena för allmän platsmark som ägs av kommunen.

Ändringen av stadsplanen innefattar endast del av fastigheten Brårud 1:151.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Via delegeringsbesluts punkt J.1:6 i kommunstyrelsens delegeringsordning gav verksamhetschefen plan och projektenheten uppdraget den 27 februari 2020 att ändra den del av detaljplanen ”Förslag till ändring och utökning av stadsplan för Bråruds industriområde i Sunne köping, Värmlands län”, som berör fastigheten Brårud 1:151.

### **Riksintressen**

#### **Rörligt friluftsliv**

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Tätortens utveckling bedöms inte påverka riksintresset negativt.

#### **Skyddad kulturmiljö**

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

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

En undersökning 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 en MKB har därmed inte tagits fram för detaljplanen.

## Barnkonventionen

Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter, inte föräldrars eller andra vuxnas ägodelar. Det finns fyra grundläggande principer:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn
- Alla barn har rätt till liv och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad

Planändringen bedöms inte omfatta någon markanvändning av allmänt eller enskilt intresse för barn. Planförslaget möjliggör för en högre byggnadshöjd inom del av ett redan planlagt område för industriändamål. Ändringen skapar förutsättning för en verksamhet att kunna utvecklas i befintligt industriområde. På så vis sker en hushållning med marken, vilket bedöms ligga i linje med att planera för en hållbar markanvändning för framtida generationer.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bakgrund

En planbeskedsansökan inkom till kommunen med en önskan om att ändra byggnadshöjden för fastigheten för att möjliggöra en högre byggnadshöjd än vad som tillåts inom stadsplanen. Ansökan avsåg att pröva en byggnadshöjd om 13 meter fördelat på två våningar.

### Bebyggelse och stadsbild

Planområdet är beläget i centrala Sunne och separeras från centrum av Fryken. Bråruds industriområde är beläget öster om Fryken. I centrala Sunne finns kommunal och kommersiell service tillgänglig för såväl företag som framtida personal. I tätorten finns restauranger, hotell och

kollektivtrafik. Infrastruktur finns utbyggt till det befintliga industriområdet.

## Kulturvärden

Inga kända kulturvärden finns inom området för detaljplaneändring.

## Naturmiljö

Planändringsområdet består mestadels av öppna ytor och omges av tätare vegetation i norr och söder. I den norra gränsen av området för planändringen finns även en allé, Brårudsallén, som leder ner mot Fryken. Alléen innefattas av förordningen om områdesskydd enligt 5§, 7 kap i Miljöbalken om biotopskydd. Planförslaget har utformats för att möjliggöra aktsamhet och bevarande utav allén.

En bit söder om planändringsområdet finns även en ommarkerad stig som används av allmänheten vid ravinen för att komma ner till Fryken.

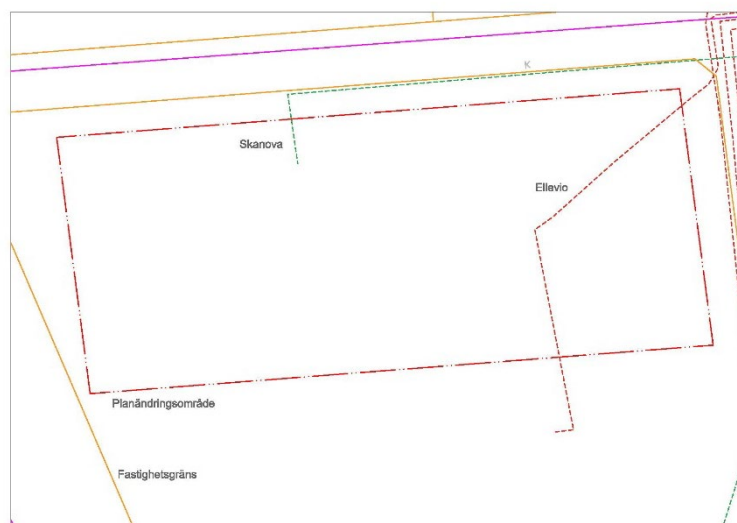
## Gator och trafik

Planområdet är beläget intill industrigatan Brårudsallén som mynnar ut mot väg 908, Lysviksvägen.

## Ledningar

### El och tele

Ellevio och Skanova har ledningar inom planändringsområdet. Ändamålsenliga undanflyttningsåtgärder föreslås till följd av planändringen.



Figur 2. Illustrerar (Skanova och Ellevios) ledningar inom ändringsområdet.

## Störningar

### **Buller**

Planändringen innebär inte en ökad bullernivå för omgivningen eller en större utsatthet för omgivningsbuller med tanke på att markanvändningen för området blir detsamma, industri.

### **Vibrationer**

Användningen förblir densamma och det bedöms därför inte bli några väsentliga ökade vibration med anledning av t.ex. trafik.

## Luftföroreningar

Planområdet är beläget i ett öppet landskap med god luftgenomströmning, därmed anses risken låg för hög koncentration av luftföroreningar.

## Geoteknik/grundförhållanden

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) hemsida går det att utläsa att planområdets mark består av Lera-silt. Jordmäktigheten varierar mellan 10 och 20 m enligt SGU:s jorrdjupskarta.

2019 fick WSP uppdraget av exploatör att utföra en geoteknisk undersökning för nybyggnation av industrilokal i två våningar i området för Brårud 1:151. Placeringen av den nya byggnaden avser den norra delen av fastigheten Brårud 1:151. Inför granskning av planändringen har MITTA gjort kompletterande stabilitetsutredning (2021) på uppdrag av Sunne kommun.

Jordlagerföljden i läget för den planerade byggnaden har bedömts enligt:

- Sandig mulljord (mäktighet på ca 0,2-0,5 m). Ställvis har byggnadsrester påträffats.
- Lerig silt (mäktighet på minst 25m). Lagret är varvigt med en mycket växelvis lagringstäthet som varierar från mycket lös till mycket fast. Övre delen av lagret, ca 0,5 – 2,5 m är av torrskorpekaraktär.
- Friktionsjord påträffades på ca 25 m djup där sonderingarna avbröts. Generellt innehåser en medelfast till mycket fast lagringstäthet och bedöms huvudsakligen utgöras av sand. Jb-sondering har utförts till nivå ca +28 (RH2000) utan att bergets överyta påträffats (minst 47 meter under befintlig markyta).

Utredningens slutsats och rekommendation är att planerat byggnadsverk i området grundläggs på hel bottenplatta, med



kantförstyvning under bärande väggar, alternativt på grundsulor och på minst 0,3 m packad fyllning på den naturligt lagrade silten. Med avseende på risken för stora sättningar bör fyllnadshöjden under byggnaden begränsas till 1 meter. Vid behov av fyllning med större mäktighet bör åtgärder (förslagsvis i form av lättfyllning) tas så att lasten ej överstiger 30kPa.

Schaktning i silten i området bedöms kunna ske med släntlutning 1:2 ned till 2 m djup under förutsättning att grundvattenytan ligger eller är sänkt minst 0,5 m under schaktbottens nivå.

Vid markarbeten, exempelvis vid dränering eller grundläggning med källarkonstruktion, kan grundvattnet komma att påverkas. Vid bortledande av grundvatten ska ansökan om tillstånd för vattenverksamhet göras hos Mark- och miljödomstolen enligt 11 kap. miljöbalken.

Vid schakt i samband med byggskede får inga schaktmassor placeras närmare slänkrön än 5 m. Maximal fyllnadshöjd för tomten är bedömd till 2,5 m.

### **Markhöjder**

Markytan i området är relativt plan i området för ändringen och ligger på ca +75,5 (RH2000). Området sluttar mot vatten och har en nivå vid strandkanten på ca +64.

### **Erosion, skred och ras**

Planområdet är inte speciellt utpekad i MSB skredriskartering. Däremot ligger planändringsområdet i direkt anslutning till områden som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap pekat ut som riskområde för skred.

2021 har Mitta gjort kompletterande stabilitetsutredning med slutsats att stabiliteten för planområdet kan anses vara fullgod. Samtliga beräknade säkerhetsfaktorer överskrider kravet på erforderlig säkerhetsfaktor trots att flertalet konservativa antaganden gjorts. Förekommande jordarter är erosionskänsliga, i synnerhet den siltiga jorden. Området är emellertid flackt (som mest lutar marken ca 1:5) och täckt av vegetation vilket innebär att eventuell erosionsproblematik är liten, kan avgränsas till närmast strandlinjen och kommer ha obetydlig påverkan på planområdet.

### **Grundvatten**

Ingen grundvattenmätning genomfördes i samband med den geotekniska undersökningen (WSP 2019) däremot observerades ca 1,8 meter under befintlig markyta (+73,6)

Vattennivån för vattendraget i Frykensundet uppmättes i samband med fältundersökningen till nivå ca +62 (RH2000).

## Radon

Enligt Sunne kommuns översiktliga radonkartering innehåller planområdet förväntad låg- till normal radonmark. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids. En radonskyddad konstruktion är i detta fall lämpligt.

## ÄNDRING AV DETALJPLAN

### Ny höjd på bebyggelse

Planändringens syfte är att pröva möjligheten till en högre höjd på nytt byggnadsverk än vad som är tillåtet idag. En fastighet i närheten av planändringsområdet har tillåtits en högre byggnadshöjd, vilket bedömts motivera en ändring inom aktuellt planområde. De flesta fastigheter som har varit inkluderade i stadsplanen Bråruds industriområde har fått en högre byggnadshöjd om 8 meter.

Planförslaget innebär en möjlighet att bygga ett byggnadsverk med en byggnadshöjd på 13 meter (istället för 6,5 m som medges i gällande plan). För att bedöma påverkan på landskapsbilden har ett fotomontage tagits fram som underlag inför granskning. Bedömningen är att en byggnadsvolym med 13 m byggnadshöjd (illustreras nedan) blir framträdande, men inte främmande i miljön som präglas av industriområdet och dess skala.

Utblickar från västra sidan Fryken (mot planområdet) kommer förändras genom att byggnad uppförs, men skillnaden mellan bebyggelse som möjliggörs i gällande plan och vad som möjliggörs genom ändringen bedöms inte vara betydande för upplevelsen, då den högre byggnadshöjden endast medges inom en mindre del av området. Närliggande träd är fortsatt dominant i höjd i landskapet.

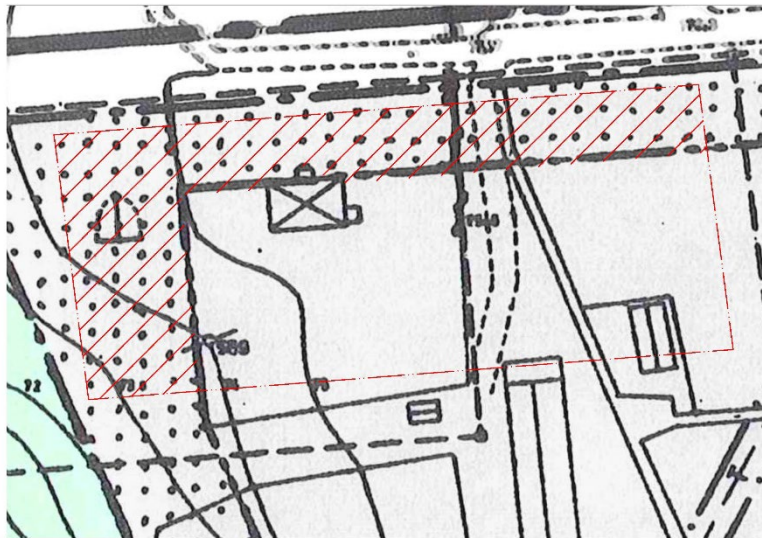


*Figur 3. Fotomontage med vy mot nordost över industribyggnad belägen i den norra delen av fastigheten Brårud 1:151 med en byggnadshöjd på 13 meter.*

Utifrån genomförda geotekniska utredningar kan stabiliteten för planområdet anses vara fullgod. Grundläggning och markarbeten föreslås genomföras enligt rekommendation i geoteknisk utredning.

## Mark som inte får bebyggas

Mark som inte får bebyggas (prickad mark) bibehålls i planändringsområdets norra del för skydda allén, dock minskas området för prickad mark för att tillåta byggnation närmare vägen. Omfattningen redovisas i bilden nedan genom röd linjemarkering där tidigare mark som inte får bebyggas ersätts av byggrätt.



Figur 4. Illustration över prickmark som ersätts av byggrätt (röd linjefyllt yta).

## Samlad bedömning

Följande ändringar som är beskrivna ovan bedöms stämma överens med gällande stadsplans övergripande syfte, vilket är att möjliggöra för industri.

Ändringarna anses inte få några större negativa konsekvenser, då marken är redan i anspråkstagen och området för en ny tillåten höjd för byggnadsverk är begränsad till endast en viss del utav fastigheten.

## GENOMFÖRANDE

### Allmänt

Här redovisas fördelning av ansvar, möjligheter till att genomföra detaljplanen och de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen av genomförandet har ingen självständig rättsverkan utan avsikten är att den skall vara vägledande vid genomförandet för ändringen av detaljplanen.

## **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enlighet 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**

Planändringen omfattar ingen allmän platsmark.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsägare**

Fastigheten Brårud 1:151 är i privat ägo.

### **Fastighetsindelning**

Planändringsområdet omfattar del av fastigheten Sunne Brårud 1:151.

### **Ledningsrätt**

Inga kommunala ledningar avses anläggas inom kvartersmark.

Servisledningar kan anläggas på kvartersmark utan ledningsrätt.

### **Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt kommunens gällande plan- och bygglovstaxa, kostnaden kommer vara betald efter antagande av detaljplan enligt påskrivet planavtal.

Exploatör bekostar även utsättning och inmätning, kommande projektering, byggnationer och anläggningsarbete. Detta inkluderar även kostnader för undanflyttningsåtgärder av markledningar såsom tele- och elledningar och ombyggnationsåtgärder i angränsade ytor, vilka härrör från exploatering.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för flytt av kommunens ledningar (VA, gatubelysning m.m.) men bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar och bekostar även initiering och genomförande av flytt av andra ledningar som ägs av andra än kommunen.

Exploatören ansvarar för eventuella bygglovsansökningar, VA-anslutningsansökningar eller annat som fodras för exploaterings genomförande.

### **Bygglov**

Inga förändringar i skyldigheten att söka bygglov föreslås.

### **Tillstånd**

Inga ytterligare tillstånd utöver lovgivning enligt PBL bedöms krävas inom ramen för kommande planläggning.

Åtgärder som kan skada allén kräver dispens.

### **Planförslaget har upprättats av:**

Sandra Bood, fysisk planerare Sunne kommun (till och med samråd), därefter Emma Johansson samhällsplanerare, SBK Värmland AB i samarbete med Johanna Bergsman enhetschef Plan & projekt/Trafik & park, Sunne kommun.

Sunne kommun

2021-05-04