



## DETALJPLAN FÖR SUNDSBERG 2:13 OCH DEL AV 1:64 "HOTELL SELMA LAGERLÖF"

Sunne kommun,  
Värmlands län

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad  
på uppdrag av Sunne kommun, 2015-06-01,  
reviderad inför granskning 2015-08-31

**Beställare:** Sunne kommun  
**Konsult:** WSP Samhällsbyggnad, Karlstad  
tel: 054 -13 20 00  
**Uppdragsansvarig:** David Jansson  
**Uppdragsnr:** 10213628

# PLANBESKRIVNING

## Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Till planen hör även grundkarta och fastighetsförteckning, samt behovsbedömning för MKB.

Övriga handlingar/utredningar som ligger till grund för planförslaget:

- PM Bullerutredning i detaljplan för Sundsberg 2:13 och del av 1:64 "Hotell Selma Lagerlöf", 2015-05-18, WSP.

## Inledning

### Bakgrund

Hotellverksamheten (Hotell Selma Lagerlöf) på Sundsberg 2:13 är sedan nyligen nedlagd och ägaren söker nya användningsområden för hotellbyggnaderna, samt möjlighet att på sikt kunna utöka bebyggelsen på fastigheten. Önskemål finns att möjliggöra bostäder, handel, kontor, vård och undervisningsverksamheter.

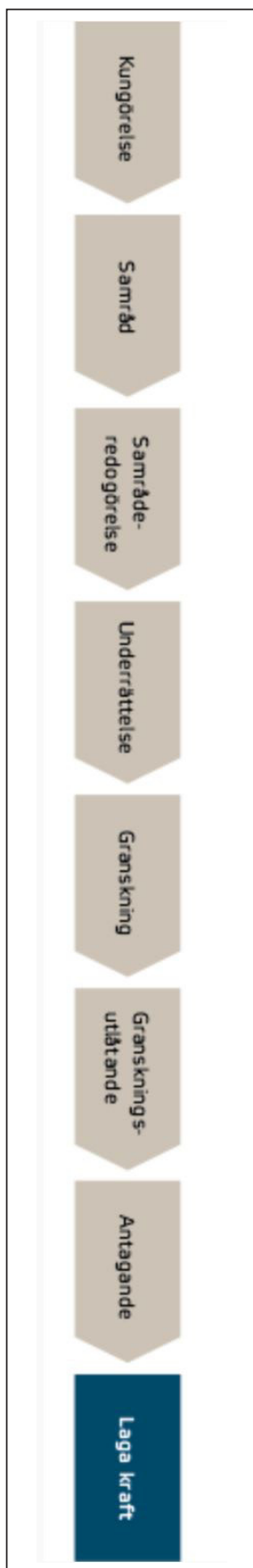
Inom den intilliggande fastigheten Sundsberg 1:64 finns "Sundsbergs gård" där en av byggnaderna är från 1700-talet med dokumenterade kulturhistoriska värden, som inte har stöd i gällande plan.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya lämpliga användningsområden för fastigheten Sundsberg 2:13, samt att skapa planmässiga förutsättningar för ett ansvarsfullt förvaltande av befintlig värdefull bebyggelse inom Sundsberg 1:64.



Planområdet i Sunne tättort



Detaljplanprocessen för utökat förfarande

## Plandata

### Områdets läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Sundsberg 2:13, 3:80 och del av 1:64 och är beläget i sydvästra delen av Sunne tätort. Väg E45 angränsar på västra sidan plangränsen och området omgärdas av bostadsbebyggelse i norr och Ekebyvägen i öst/syd. I närheten av området ligger Kolsnäs Camping och Sunne Vattenland, samt en bensinmack och en bilverkstad. Ca 300 meter från området passerar Fryksdalsbanan. Planområdet är ca. 9,5 hektar stort.

### Markägoförhållanden

Sundsberg 2:13 ägs av Fastighets AB Selma Lagerlöf. Sundsberg 1:64 och 3:80 ägs av Sunne kommun.

### Planprocessen

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande:

*Kungörelse.* Information om detaljplanen anslås på kommunens anslagstavla och i ortstidning.

*Samråd.* Ett planförslag tillgängliggörs för berörda instanser/personer: Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan.

*Samrådsredogörelse.* Inkomna synpunkter från samrådet redovisas med kommentarer från politiker och tjänstemän.

*Underrättelse.* Kommunen informerar om framtaget planförslag inför granskningskedet. Förslaget anslås på kommunens anslagstavla och publiceras på kommunens webbplats.

*Granskning.* Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

*Granskningsutlåtande.* Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning med kommentarer från politiker och tjänstemän. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

*Antagande.* Detaljplanen antas normalt av Kommunfullmäktige.

*Laga kraft.* Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplanering

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Sunne tätort (2009-07-17) anges Sundsberg 2:13 som "hotell, oförändrat" och Sundsberg 1:64 som "nöjesanläggning, samlingslokal och museum, oförändrad". Planförslaget avviker delvis från planeringsinriktningen i gällande FÖP avseende Sundsberg 2:13. Detaljplanen upprättas därmed med utökat planförfarande.



## Detaljplaner

Det aktuella området omfattas av gällande detaljplan från 1978-08-25 och tillåter motell på Sundberg 2:13 och hembygdsgård på 1:64.

## Miljöbedömning - Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras i samband med planarbetet. Syftet med detta är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts av Miljö, plan- och byggheten (2015-05-05) med följande utfall:

”Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behövs därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som är som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.”

Behovsbedömningen med kommentarer följer med som en bilaga till planförslaget.

## Regionalt kulturmiljöprogram

Planområdet, liksom hela Sunne tätort, omfattas av det regionala kulturmiljöprogrammet *Ditt Värmland*.

## Kommunalt kulturmiljöprogram

I *Kulturmiljöprogram för Sunne centralort* (1989-11-23) beskrivs flygelbyggnaden på Sundsberg 1:64 som särskilt beaktansvärd.

## Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens allmänna utskott gav 2015-04-01 Plan- och bygglovenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för Sundsberg 2:13 och del av 1:64, Hotell Selma Lagerlöf”, Sunne kommun.

Planen bedöms i sin helhet verka i linje med de övergripande målen ”Livskvalitet” och ”Näringsliv och arbete” i Kommunstrategin 2014-2025.

## Bestämmelser enligt miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. MB

I miljöbalkens tredje kapitel föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 kap MB.

### Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. MB

I miljöbalkens fjärde kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet" listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv (Fryksdalen) enligt miljöbalken 4 kap. 2 §. Ett genomförande av planen innebär en utveckling av ett befintligt tätortsområde. Planens genomförande bedöms därför vara förenligt med bestämmelserna i 4 kap. MB.

### Miljökvalitetsnormer, 5 kap. MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om vissa lägsta miljökvaliteter för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i vattenförekomster, kemiska föroreningar i fisk- och muselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte medföra överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer (se bilaga *Behovsbedömning*).

### Skydd av områden, 7 kap. MB

#### Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

#### Biotopskydd

Huvudinfarten på Sundsberg 2:13, samt den södra infarten på Sundsberg 1:64, omgärdas av björkalléer. Alléerna omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 §.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark, topografi och vegetation

Planområdet sluttar från västra till östra sidan mot Frykensundet. Högsta punkten är ca +88 meter (RH2000) mot E45:an och lägsta punkten ca +76 meter vid Ekebyvägen.

Hela området har en parkkarraktär med öppna gräsytor och partier av träd och buskar. Mot E45:an finns en vall med relativt tät vegetation som avskiljer vägen från byggnaderna på Sundsberg 2:13. Infarten till det tidigare hotellet och den södra infarten på Sundsberg 1:64 omgärdas av björkalléer.

### Grundförhållanden

Markförhållandena i Sunne tätort präglas av finkornigt sediment från sundet och Lerälven. Jordens sammansättning består mestadels av sand, silt och lera och kan variera med växelvisa inslag inom relativt korta avstånd.

Enligt *Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden i Värmlands län - Sunne kommun* (MSB 2013-08-15) bedöms marken inom planområdet ha tillfredsställande stabilitet. Vid uppförande av ny bebyggelse ska lämplig grundläggning utredas, för den typ av byggnad som avses att uppföras, genom en detaljerad geoteknisk undersökning och redovisas i samband med bygglovsansökan.

## Fornlämningar

Sundsbergs gård förekommer som "Övrig kulturhistorisk lämning" - "bytomt/gårdstomt" i Riksantikvarieämbetets register.

## Bebyggelse

### Sundsberg 2:13

Hotell Selma Lagerlöf byggdes år 1982 och har fram tills nyligen varit i drift som hotell/konferensanläggning. Byggnadskomplexet innefattar utrymmen som hört till hotellverksamheten: hotellrum, reception, konferenslokaler, scen, restaurang och simbassäng etc. Bebyggelsen består av fem sammanhängande större byggnader. Huvudbyggnaden/entrén omgärdas av två flyglar, varav den västra hänger samman med en ytterligare långsgående byggnad. Bakom huvudbyggnaden finns en åttkantig byggnad som hänger samman med huvudbyggnaden via en gång från baksidan.

Huvudbyggnaden och de omgärdande flyglarna har en herrgårdsliknande karaktär med en björkallé vid entrén. Den öppna sikten och vyn över byggnadsmiljön från E45:an/Kolsnäs sett bedöms vara värd att bevara.

#### Planförslag

Den bebyggda delen av fastigheten med befintliga hotellbyggnader föreslås för bostads-, centrum- och undervisningsändamål. Möjlighet finns då att inrätta olika bostadsformer, exempelvis hyreslägenheter, bostadsrätter och/eller anpassat boende för äldre eller funktionshindrade. Möjlighet finns även att inrätta centrumverksamheter såsom handel, kontor, livsmedel/restaurang och vårdverksamheter av sjukgymnastik/rehabiliteringskaraktär. Centrumbebyggelsen medger i detta fall inte hotellverksamhet. Användningsområdet "undervisning" är preciserat till vuxenutbildning och kursverksamheter och omfattar inte förskola/grundskola.

Angränsande mot de östra och västra yttersidorna vid befintliga byggnader får enbart komplementbyggnader uppföras. Uteplatser kan då anordnas med eventuella tillbyggnader.

Komplementbyggnader kan uppföras på den södra parkeringen för att vid behov möjliggöra uppförande av carports. Nockhöjden är där begränsad till 82,5 meter över nollplanet.

Planförslaget ger möjlighet att utöka bebyggelsen mot östra fastighetsgränsen, vilket inte påverkar sikten mot huvudbyggnaden. Den västra byggrätten medger centrumverksamheter (ej hotell) med maximalt 3000 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

I likhet med gällande detaljplan tillåts byggnader upp till två våningsplan.



Huvudbyggnaden på Sundsberg 2:13 med flyglar och björkallé, se även planbeskrivningens framsida.



Illustration. Lägenheter i den tidigare hotellbyggnaden.



Flygelbyggnad från 1750- tal



Bostadsbyggnad från år 1978



Den största gårdsbyggnaden med konsthall, café och festvåning etc.

## Sundsberg 1:64

Sundsbergs Gård har gamla anor och är förlagan till "Björne" i Selma Lagerlöfs "Gösta Berlings Saga". Av den ursprungliga gården finns en byggnad bevarad, en dåvarande flygelbyggnad som idag är ett museum. Från början användes den som ekonomibyggnad (bagarstuga, slaktbod etc) och har innan den blev museum även använts som bostad. Den tidigare huvudbyggnaden brann ner under sent 1800- tal, år 1978 uppfördes en ny bostadsbyggnad i gammal stil på dess plats. Övrig bebyggelse består av ett antal gårdsbyggnader med konsthall, café, festvåning och diverse utställningar.

### Planförslag

Fastigheten betecknas i planförslaget som besöksanläggning, samt för bostadsändamål, och kan därmed användas för befintliga verksamheter. Det finns också möjlighet att vid behov utveckla pågående verksamhet mot angränsande besöksrelaterade användningsområden.

Byggnadshöjd tillåts, liksom i gällande detaljplan, upp till två våningsplan. Utnyttjandegraden är reglerad till högst 3000 m<sup>2</sup> byggnadsarea, vilket ger möjlighet till ca 1000 m<sup>2</sup> utbyggnad utöver den befintliga bebyggelsen.

Den gamla flygelbyggnaden finns dokumenterad i det kommunala kulturmiljöprogrammet och beskrivs som:

"Flygel i två våningar från 1750. Timrad och klädd med stående locklist i faluröd färg. Inklädd utanpåliggande knutar. Vitmålade fönsteromfattningar. Sadeltak med tvåkupigt tegel."

Byggnaden beläggs i planförslaget med rivningsförbud och de i kulturmiljöprogrammet beskrivna detaljerna som rör fasaden bekräftas som varsamhetsbestämmelse, vilket innebär att renovering och underhåll ska ske med anpassning till de karaktärsbärande detaljerna.

Även den relativt nybyggda bostaden ska förvaltas (varsamhet vid renovering och underhåll) med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Den är uppförd i harmoniserande stil till den ursprungliga byggnaden och bedöms vara värdefull för gårdsmiljöns övergripande karaktär.

Uppförs nya byggnader inom fastigheten ska de utformas med anpassning till karaktärsdragen hos den befintliga bebyggelsen.

## Trafik

### Vägar

Planområdet nås med bil från Ekebyvägen via tre olika infarter; en till Sundsberg 2:13 i söder; en till Sundsberg 1:64 via Gersbyvägen i norr; samt en infart i mitten av området, på Sundsberg 1:64, som leder till baksidan av det tidigare hotellet och gårdsplanen vid Sundsbergs Gård.

### Gång-och cykel

Området innefattar en befintlig gång-och cykelväg som mynnar ut vid den "mittersta" infarten mellan fastigheterna. Gc-vägen förbinder gång-och cykeltrafiken från Åsvägen strax norr om planområdet, samt från motsatt sida E45:an via en gc-bro.



### Parkering

På Sundsberg 2:13 finns två större parkeringar. Den ena, vid fastighetens södra infart, var det tidigare hotellets besöksparkering med ca 110 platser. Den andra parkeringen, vid områdets "mittersta" infart, var tidigare personalparkering med ca 25 platser. Parkeringsbehov som uppstår i samband med nya verksamheter/ny användning inom Sundsberg 2:13, ska lösas inom fastigheten. De befintliga parkeringsplatserna bedöms vara tillräckliga för den föreslagna användningen. Vid behov finns möjlighet att uppföra carports på mark som "endast får bebyggas med komplementsbyggnader".

På Sundsberg 1:64 löses parkeringbehovet på gårdsplanen vid den större gårdsbyggnaden.

### Grönområden

Fastigheten 3:80 och området på Sundsberg 1:64 mellan gång- och cykelvägen och väg E45 utgörs av gräsytor med ett flertal björkar. Området betecknas i planen som parkområde och ombesörjs av kommunen avseende skötsel och underhåll.

Björkalléerna vid infarterna på Sundsberg 2:13 och Sundsberg 1:64 utgörs av 7 resp. 6 träd, och 13 resp. 15 träd på var sida vägen. Alléerna omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 §.

### Service

Planområdet ligger i utkanten av Sunne centrum med gångavstånd till skolor, matvarubutiker, vårdcentral, resecentrum och andra servicefunktioner. Vid Ekebyvägen finns två hållplatser med regionalbuss. Tågförbindelser finns mot Torsby och Karlstad med närmsta hållplats (Kolsnäs) ca 300 meter från planområdet.

Planförslaget möjliggör ett ökat utbud av boende- och handelsverksamheter i Sunne.

### Hälsa och säkerhet

#### Buller

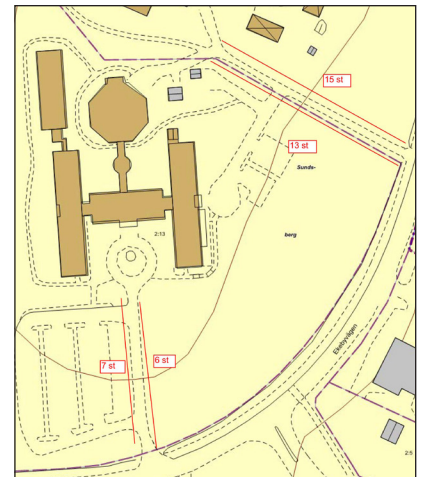
Med anledning av föreslagna bostadsbebyggelse och närheten till väg/järnväg har en bullerutredning tagits fram (2015-05-18).

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Buller från spårtrafik och vägar bör inte 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 angivna riktvärden överskrids bör:

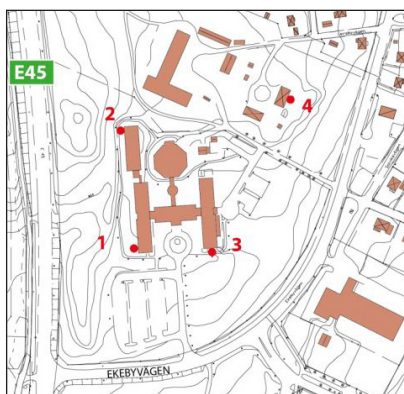
- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.



Antal träd i befintliga alléer



Björkallé vid områdets mittersta infart



Beräkningpunkter buller

För bostäder som är högst 35 m<sup>2</sup> bör bullret inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Bullerutredningen är utförd med fyra beräkningpunkter (två våningar), tre st på Sundsberg 2:13 och en vid det befintliga bostadshuset på Sundsberg 1:64 (se bild). Bullernivåer är beräknade från väg E45 och Ekebyvägen, samt från järnvägen (Fryksdalsbanan) med prognosår 2030.

Bullerberäkningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna (frifältsvärde) vid fasad är inom gällande riktvärde vid samtliga beräkningpunkter. Vid samtliga punkter, förutom punkt 1, är värdena även inom gällande riktvärden för uteplats. Vid behov finns dock goda möjligheter att annordna uteplatser i ljuddämpade lägen, exempelvis med befintlig byggnad som skydd från den bullriga sidan.

### Markradon

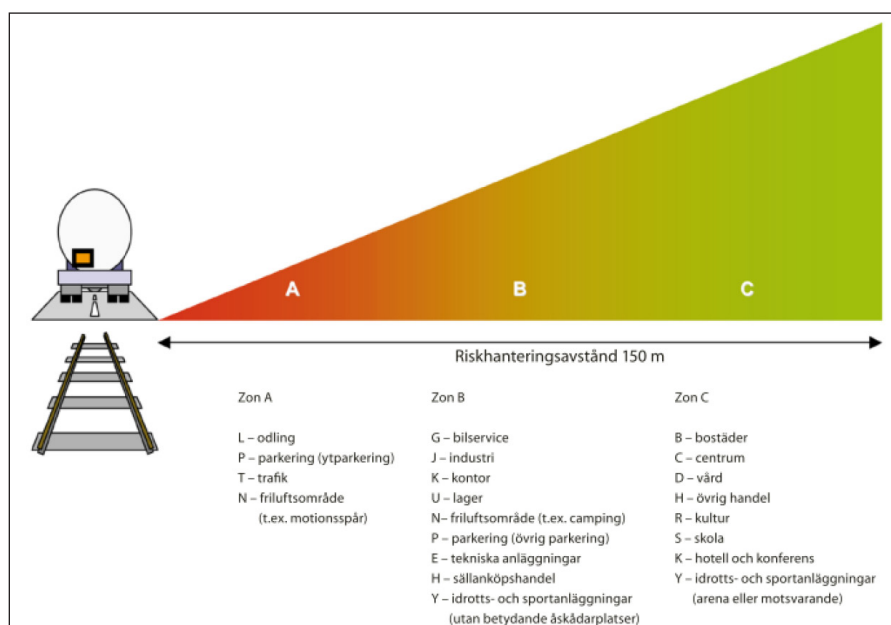
Enligt kommunens översiktliga kartering (2011-03-16) ligger planområdet inom område med förväntad normal till hög risk för markradon. Nybyggnation ska enligt gällande riktlinjer därmed uppföras radonsäkert om inte mätning, som redovisas i samband med bygglovsansökan, kan påvisa andra förhållanden på plats.

### Översvämning

Området berörs inte av 100- årsflöde eller beräknat högsta flöde (*Översiktlig översvämningsskartering av Norsälven, MSB 2009*).

### Farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, miljö, egendom och annat gods, om det inte hanteras rätt under transport.



Zonindelning för riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar lämplig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods.

Länsstyrelsernas i Skånes, Stockholms samt Västra Götalands län gemensamma dokument *Riskhantering i detaljplaneprocessen* anger att riskhanteringsprocessen ska beaktas vid markanvändning inom 150 meter från en transportled för farligt gods. I figuren nedan illustreras lämplig markanvändning i anslutning till transportleder för farligt gods. Zonerna har inga fasta gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därmed tillhöra olika zoner.

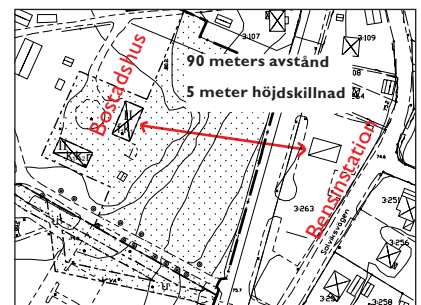
Väg E45 och Fryksdalsbanan (järnväg) är primära transportleder för farligt gods. Sundsberg 2:13 föreslås i planen för bostadsändamål med ca 270 meters avstånd från Fryksdalsbanan och ca 75 meters avstånd från väg E45. Vid östra sidan av Ekebyvägen, ca 90 meter från befintlig bostad på Sundsberg 1:64, finns en obemannad bensinstation.

Väg E45 är inom det avstånd då riskhanteringsprocessen normalt bör beaktas. I det aktuella fallet råder dock ett antal förutsättningar som gör att risksituationen inte bedöms behöva vidare utredning. Längs väg E45 finns ett stort dike som avskiljer vägen från den mark som föreslås för bostadsändamål. Mellan vägen och byggrätten finns även en vall (varierande höjd) med relativt tät vegetation. Diket, vallen och vegetationen är ur risksynpunkt positiva faktorer då de hindrar spridning av farliga vätskor in mot det aktuella området. Utifrån de omständigheter som råder bedöms den föreslagna markanvändningen som lämplig ur risksynpunkt för transporter av farligt gods. Vidare utredning bedöms inte vara nödvändigt.

På bensinstationen vid Ekebyvägen hanteras div. drivmedel, vilket är en potentiell riskkälla. Det befintliga bostadshuset på planområdet är beläget ca 90 meter från stationen, samt beläget ca fem meter högre än stationen. Avståndet och höjdskillnaden gör att bensinstationen inte bedöms innebära risker i förhållande till den föreslagna markanvändningen.



Dike längs väg E45



Bensinstation vid Ekebyvägen

## Teknisk försörjning

### VA

Fastigheterna är anslutna till kommunalt VA. Befintliga ledningsrätter för VA betecknas som "u- område" på plankartan.

### Dagvatten

På Sundsberg 2:13 finns ett antal dagvattenbrunnar med utlopp, via det kommunala nätet, i Frykensundet. Inom Sundsberg 1:64 omhändertas dagvattnet lokalt.

Vid ianspråktagande av byggrätter ska lösning av dagvattenhantering redovisas och godkännas i samband med bygglovsansökan.

### El/tele/fiber

Elnätet i området ägs av Fortum Distribution AB. Tele- och fiberanslutning ägs av Skanova.

### Avfall

Avfallshanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska och administrativa frågor

### Tidplan

Planen bedrivs med utökat förfarande enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Det innebär att planen efter samrådet även ställs ut under en granskningsperiod. Om inte samråd och granskning föranleder att alltför stora justeringar behöver göras, kan planen slutligen antas.

Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	Juni 2015
Granskning	Höst/vintern 2015
Antagande och laga kraft	Våren 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 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

Allmän plats har kommunalt huvudmannaskap.

### Avtal

Planavtal finns det upprättat mellan Sunne kommun och Fastighets AB Selma Lagerlöf (ägare till Sundsberg 2:13).

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Planförslaget ger inte upphov till någon ny fastighetsbildning.

### Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

Den södra infarten på Sundsberg 1:64 används som infart både till Hembygdsgården och till norra delen av Sundsberg 2:13. Infarten regleras med bestämmelse ”y” och ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

Ledningsrätter och ett kabelstråk med telekablar finns på Sundsberg 2:13 och berörd del av 1:64. Marken där behöver vara byggnadsfri för underhåll m.m. Inom kvartersmark betecknas ledningsrätter och telekabelstråk med ”u” på plankartan.



## Ekonomiska frågor

Planavgift betalas av ägaren till Sundsberg 2:13 enligt planavtal. Sundsberg 1:64 betalar planavgift i samband med bygglovsansökan.

Kostnader som uppstår i samband med eventuella kompletterande utredningar bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Vid bygglovsansökan utgår bygglovsavgift enligt kommunens taxa.

## Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Planförslaget innebär att Sundsberg 2:13 kan användas för bostads-, centrum och undervisningsändamål. Möjlighet ges därmed att utveckla befintliga byggnader mot nya användningsområden, exempelvis bostäder, handel, kontor och övriga centrumrelaterade verksamheter förutom hotell. Möjlighet finns att utöka bebyggelsen med centrumverksamheter vid östra delen av fastigheten.

Västra delen av Sundsberg 1:64 blir allmän plats, parkområde. Den bebyggda delen av fastigheten kan användas som besöksanläggning och för bostadsändamål, vilket innefattar befintlig användning. Den gamla flygelbyggnaden från 1700-talet, numera museum, får inte rivas och ska förvaltas med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Bostadsbyggnaden från år 1978 är uppförd med anpassning till den äldre befintliga bebyggelsen, vilket ska beaktas genom hänsyn vid renovering och underhåll. Vid uppförande av nya byggnader ska de utformas med anpassning till karaktärsdragen hos den befintliga bebyggelsen.

## Medverkande

Planförslaget har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad genom David Jansson, tillsammans med Johanna Bergsman, Sunne kommun.

**WSP Sverige**  
Arenavägen 7  
121 88 Stockholm-Globen  
Tel: 08-688 60 00  
Fax: 08-688 69 99  
[www.wspgroup.se](http://www.wspgroup.se)

UNITED  
BY OUR  
DIFFERENCE

