



SUNNE KOMMUN

Dnr KS 2017/520

## PLANBESKRIVNING



### Detaljplan för fd Stora Torget

Fastighetsbeteckning Sundsvik 1:65 mfl

Sunne Kommun

Värmlands Län

Antagen av KF 2018-10-01

Laga kraft 2018-10-26

ANTAGANDEHANDLING

2017-11-22 rev 2018-08-20

Utökat förförande enligt PBL 2014:900

## INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	4
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

---

Omslag	Beskrivning av motiv. Foto av Karin Manner
Beställare	Johanna Bergsman, Sunne Kommun
Konsult	SBK Värmland AB
Uppdragsansvarig	Karin Manner planeringsarkitekt FPR/MSA
Kontakt	SBK Värmland AB Hantverksgatan 9A 671 31 ARVIKA tel +46 707-88 23 98

SBK   
Värmland AB

karin@sbkvarmland.se  
www.sbkvarmland.se

# 1. INLEDNING

## BAKGRUND

För ett antal decennier sedan var det aktuella området en central plats i Sunne med handel, liv och rörelse. Sedan dess har ett par byggnader som ramade in torgytan rivits och centrum har förflyttats en bit väster ut. Under senare tid har området mestadels använts som parkeringsplats.

I samband med att cirkulationsplatsen vid Storgatan, Järnvägsgatan och Strandvägen uppfördes så inleddes en process där allmänheten fick möjlighet att ge förslag på hur området skulle kunna utvecklas.

Under 2017 har genomfördes en markanvinsningsförfrågan för området. I det vinnande förslaget föreslås att området bebyggs med en större butik i bottenplan och bostäder ovanpå. För att möjliggöra detta förslag måste gällande detaljplan ändras.

## PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för ny bebyggelse i området som bidrar till centrumutvecklingen i Sunne. Planen föreslår därför att bottenplan nyttjas för centrumverksamhet och att resterande våningar nyttjas för bostadsändamål. Planen syftar även till att säkra områdets behov av parkering.

## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument

Övriga handlingar av intresse är behovsbedömning och gjorda utredningar som redovisas under genomförandefrågor.

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas av Lantmäteriet som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

## PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande med granskning enligt PBL 2014:900, kapitel 5. Detta då planen dels berör strandskyddat område, dels att det utgör en plats vars utveckling är av allmänt intresse.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms. Inte aktuellt i detta fall.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter. Kungörelse görs i ortstidningarna om samrådet.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

Preliminär tidplan	
Uppdrag om planläggning	2017
Samrådsckede	dec/jan 2017/18
Granskning	maj/juni 2018
Godkännande i KS	juni/augusti 2018
Antagande KF	oktober 2018
Laga kraft	oktober 2018

## PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i Sunne tätort på östra sidan av Storgatan/Järnvägsgatan och västra sidan av järnvägen. Frykensundet angränsar i norr och Järnvägsstationen i söder. Merparten av planområdet utgörs av parkeringsytor och omges av centrumbebyggelse med bostäder, kontor och handelsverksamheter.

Planområdet är ca 5000 m<sup>2</sup> och omfattar fastigheterna Sundviks 1:65, 9:2, 9:4, 9:5, 9:6, 9:7. Samtliga fastigheter ägs av Sunne kommun.

Planområdet innefattar inte den norra delen av det tidigare Stora Torget, då det dels är problem med ras och skred, dels är ej helt bestämt vad ytan ska nyttjas till.



## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2017-06-07 § 114 beslutat att ge plan och projekt i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Fd Stora Torget.

### ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen från 2011 hänvisar till fördjupningen av översiktsplanen för Sunne tätort som anger att området är utpekad för centrumutveckling. Planen bedöms därmed följa översiktsplanen.

### DETALJPLANER

Sundsvik 9:2, 9:4, 9:5, 9:6, 9:7 och berörd del av 1:65 omfattas i gällande detaljplan av två byggrätter för handel, som aldrig nyttjats, och parkering.

### ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

Sunne kommun har en träbyggnads policy som bör följas vid byggnation.

Sunne kommun har en miljöstrategi som ska följas vid byggnation.

### BEHOVSBEDÖMNING

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2017-10-11, bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

Följande frågor bör utredas/beskrivas ytterligare i planarbetet:

- Buller
- Vibrationer
- Luftföroreningar
- Markföroreningar
- Stadsbild

## 3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL MILJÖBALKEN

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

### 2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planens genomförande bedöms uppfylla 2 kap MB.

**3 kap. MB** – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 kap MB.

**4 kap. MB** – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

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.

**5 kap. MB** – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

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

**7 kap. MB** – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

#### Strandskydd

Frykensundet har generellt strandskydd (100 meter från strandlinjen). Strandskyddet är upphävt genom gällande detaljplan. Detta återinfaller dock i samband med att ny detaljplan tas fram. Sundet är även klassat som fågelskyddsområde och upphävande av strandskydd kräver dispens från länsstyrelsen. Särskilda skäl för upphävande beskrivs vidare under rubriken Strandskydd. Särskild ansökan om upphävande av strandskydd skickas till länsstyrelsen.

I övrigt är planområdet inte påverkat av andra skydd enligt 7 kap MB.

## ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

Planområdet bedöms inte påverkas av några andra förordnanden.

## 4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR

### Mark, vegetation och landskapsbild

Området är plant och består mestadels av grusade parkeringsytor, utöver detta så finns stråk med gräs, planteringar och träd. Några större lövträd finns i södra delen av planområdet.



Bilden ovan visar planområdet sett från nordväst, från Järnvägsgatan

### Planförslag

Planen föreslår att området bebyggs med ny centrum och bostadsbebyggelse (**BC**) i upp till tre plus en indragen våning (**III+I**) samt att den södra delen av planområdet fortsätter vara parkering (**parkering**). Då området utgör en central plats bör parkeringen fortsätta upplevas grön och om möjligt att de större träd som finns bevaras. En bestämmelse om marklov införs vid avverkning av träd och att de träd som behöver tas ned för planens genomförande ska ersättas på annan plats inom planområdet (**n<sub>1</sub>**) samt ytterligare en bestämmelse om att det utöver befintliga träd ska planteras 1 nytt träd för varje 8:e parkeringsplats (**n<sub>2</sub>**).

### Geotekniska förhållanden

Området är mycket plant och markhöjden varierar mellan + 69 möh som högst och +68 möh som lägst RH2000. Markförhållandena i Sunne tätort präglas generellt 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.

Planområdet är enligt Översiktligt kartering av stabilitetsförhållanden i Värmlands län (MSB 2013-08-15) klassat som ”Område som översiktligt inte kan klassas

som tillfredsställande stabilt eller område som är otillräckligt utrett. Detaljerad stabilitetsutredning bedöms speciellt angeläget”.

En geotekniskundersökning<sup>1</sup> har gjorts för området. Enligt undersökningen så utgörs området av delar av hårdgjorda ytor av asfalt med c:a 0,1 m tjocklek och dels av grus- och vegetationsytor. Fyllning har uppmätts till mellan c:a 0,5 till 1,5 m mäktighet och utgörs av i huvudsak sandigt grus och sand. Ställvis återfinns organiskt material i fyllningen och finkornigare silt.

Under detta återfinns naturligt lagrad jord till stora djup upp, mer än 25 m. Jorden är mycket skiktad och utgörs i huvudsak av silt, finsandig silt och siltig lera ner till mellan c:a 15 och 20 m djup. Lagringstätheten för denna jord är uppmätt till mellan mycket låg och medelhög. Lerans mäktighet ökar något söderut och förekommer på större djup. På större djup bedöms att jorden utgörs av mer fast lagrad silt, sand och grusig sand. Sonderingar har i huvudsak avslutats utan att stopp erhållits vid ca 20 - 25 meters djup under rådande markyta.

I området installerades två grundvattenrör. Avläst nivå i dessa rör var (feb 2016) +63,7 och +66,6 RH2000 dvs c:a 4,5 m och 2,4 m under rådande marknivå. Grundvattenytans läge ska förväntas variera med nederbörds mängd och årstid samt i viss mån vara styrd av aktuellt vattenstånd i Frykensundet.

Sättningarnas storlek beror av lastens intensitet, utbredning i plan och varaktighet över tid samt jordens sättningsegenskaper och mäktighet. Sättningar kommer att utvecklas i den löst lagrade sanden/siltan till följd av omlagringar och i underliggande lera till följd av konsolidering. Leran inom aktuellt område bedöms vara överkonsoliderad med ca 30 à 60 kPa samt har en begränsad mäktighet. Detta innebär att för spänningsökningar på leran som understiger förkonsolideringsstrycket kommer endast små försumbara sättningar att utvecklas. Sättningar till följd av omlagringar i den löst lagrade sanden/siltan samt för spänningar lägre än förkonsolideringstrycket i leran, kommer ge upphov till i huvudsak elastiska sättningar som utvecklas till största delen under byggnadstiden. Storleken på sättningar kan beräknas först när aktuella laster och blivande marknivå är kända. Vidare erfordras viss kompletterande provtagning och laboratorianalys på leran. För byggnader med upp till 3 våningar bedöms sättningarna bli mindre än 5 cm.

Se vidare gjord utredning för fullständig redovisning av förutsättningar.

1 Geotekniskt PM för Detaljplan Östra Torget, Sunne kommun, uppdragsnummer 2335934000. Sweco 2016-02-23.

## Planförslag

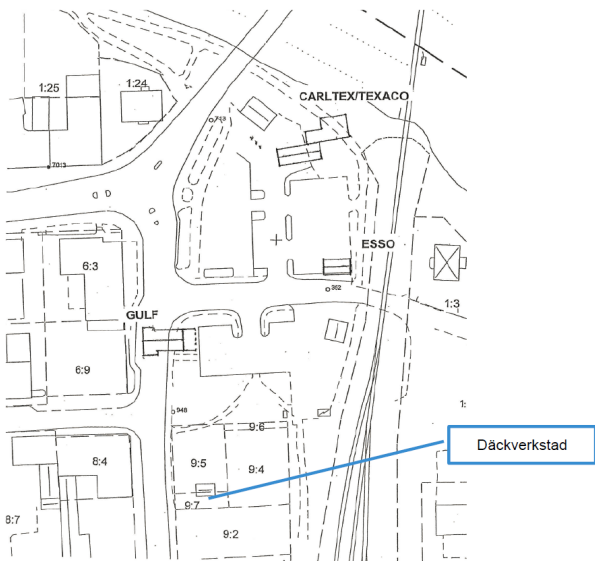
Enligt gjord utredning av Sweco (2015-01-21) så kan byggnader med upp till tre plan grundläggas ytligt. Större och tyngre byggnader bedöms kräva djupläggning med stödpålar. Planen tillåter 3 våningar med ytterligare en indragen våning, totalt fyra våningar vilket innebär att pålning krävs. All otjänlig fyllning, organiskt material etc ska i området ska utskiftas i sin helhet.

För att ange slutligt val av grundläggning av byggnader föreslås att kompletterande geotekniska undersökningar görs för varje enskilt objekt.

Vid markarbeteten ska aktuell jordart och rådande grundvatten beaktas.

## Förorenad mark

Inom planområdet har bensinstationer funnits och en däckverkstad. Två av bensinstationerna har undersökts och sanerats genom det s.k SPIMFAB projektet. Gulf-macken lades ner före 1969 och ingick därför inte i SPIMFAB-projektet. Det finns inga uppgifter om hur denna station hanterades i samband med avvecklingen. På däckverkstaden har däckförsäljning och reparationer



Figur 1 Läge för bensinstationerna och däckverkstaden.

genomförts. Verksamheten avslutades, enligt Länsstyrelsens inventering, år 1946. Se nedanstående bild för lägen.

En undersökning<sup>2</sup> har gjorts av Sweco och resultatet av undersökningen visar på att föroreningarna är låga i de undersökta punkterna. Dock uppmärksammades i samband med fältarbete lukt av olja i provpunkt 1605. Då den geotekniska undersökningen genomfördes uppmärksammades lukt i provpunkt 1608 varför en extra miljöprovtagning genomfördes vid denna punkt. I

samband med miljöprovtagningen uppmärksammades ingen lukt. Analyserna visar att halterna i jorden är låga, även i 1605 där lukt av olja uppmärksammades. Det är endast halten zink i ett av proverna som överskrider nivå för mindre än ringa risk.

En kompletterande undersökning<sup>3</sup> av området kring fd Gulf har gjorts efter granskningen. Undersökningen visar på att det generellt påträffades låga halter av föroreningar påträffades i jord. I 17ÅF04 påträffades zink >KM Petroleumföroreningar, PAH och VOC påträffades endast i låga halter, i samtliga fall <KM. I grundvattenprovet påträffades halter av BTEX och aromater över SPBI:s riktvärde för dricksvatten. För Xylen överskreds även SPBI:s riktvärde för Miljörisker ytvatten. De påvisade halterna bedöms generellt inte innebära några omedelbara miljö- eller hälsorisker.

## Planförslag

Vid schaktning eller markarbete i anslutning till den nedlagda Gulfstationen bör en miljökontroll med avseende på föroreningar i mark och grundvatten utföras för att säkerställa korrekt massa- och schaktvattenhantering.

Ytterligare grundvattenprov kan också behöva utföras för att säkerställa att nivåer av petroleumkolväten inte överskrider för SPBI:s riktvärde för Ångor i byggnader. Vid framtida exploatering och eventuell schaktning i området, bör entreprenör vara observant på föroreningsindikation (syn, lukt etc.) och vid misstanke ska arbetet avbrytas och miljökontrollant tillkallas för provtagning och dokumentation. Detta då nu utförd undersökning varit av översiktlig karaktär och lokal förorening i områden som inte omfattats av provtagning inte helt går att utesluta.

I övrigt så är det låga värden i området att inga vidare återgärder föreslås för att nyttja marken enligt planförslaget, dvs centrumverksamhet (C<sub>1</sub>) i bottenplan och bostäder i övriga plan.

Tillsynsmyndigheter ska kontaktas i det fall överskottsmassor planeras att återanvändas i annat område än detta pga överstigande nivåer för mindre än ringa risk har påträffats avseende zink. I samråd med tillsynsmyndigheten avgörs om anmälan krävs eller ej.

Om markföroreningar ändå påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap11§.

2 Rapport miljöteknisk markundersökning, Östra Torget, Sunne kommun, uppdragsnummer 2335934100, Sweco 2016-03-10

3 Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av Östra Torget (f.d. Gulf), Sunne kommun, ÅF Consult 2017-12-19, Projekt-ID 742569

## Radon

Mätning av radonhalt i jordluft har utförts i en punkt i samband med den geotekniska undersökningen. Enligt nu utförd mätning av radonhalt i jordluft kan marken klassificeras som lågradonmark. Provet var dock något påverkat av fukt.

## Planförslag

Då mätning dels visade att det var lågradonmark i området, dels att bottenplan ska användas för centrumverksamhet bedöms det inte krävas att byggnader ska uppföras radonskyddade.

## Fornlämningar och kulturminnen

Inga fornlämningar har påträffats i området.

## Planförslag

Även om inga fornlämningar finns registrerade i området så gäller att alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsyns-myndigheten, dvs. länsstyrelsen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bebyggelse och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen består av ett gatukök som ligger vid parkeringsytan söder om Strandvägen. Planområdet är i övrigt inte bebyggt.

I kvarteren väster om planområdet, längs Storgatan och Kvarngatan, upplevs bebyggelsen som stadsmässig. Gatorna kantas av byggnader, de flesta i tre våningar, och innefattar bostäder, handel och service. De öppna ytorna med parkeringar och sporadiska planteringar ger ett relativt diffust intryck med avsaknad av rumskänsla. Längs Kvarngatan finns många befintliga handelsverksamheter, småbutiker etc.

## Planförslag

### Stadsbyggnadsidé enligt markanvisning

Den övergripande idén är att följa den befintliga bebyggelsestrukturen med slutna kvarter och utvidga centrumkärnan med bostäder och handelsverksamheter. Den östra sidan av Järnvägsgatan är i nuläget obebyggd. Med uppförda byggnader längs gatan skapas ett slutet och tydligare gaturum.

Det förslag som vann markanvisningen föreslår bebyggelse i tre våningar, där bottenplan utgörs av en ny ICA-butik och de två övreplanen utgörs av bostadsbebyggelse med gård på butikens tak, se nedanstående bilder.

## Förslag

Detaljplanen möjliggör därför för ny bebyggelse med bostäder (**B**<sub>1</sub>) och i bottenplan ska det vara centrumverksamheter (**C**<sub>1</sub>), se illustration kommande sida. Även del av plan två är möjlig att nyttja för centrumverksamheter, då främst personalutrymmen kopplat till verksamheterna på bottenplan. Bebyggelsen får uppföras i upp till tre våningar plus en indragen våning vilket regleras med totalhöjden 15 meter (höjden är tilltagen för att byggnaden ska kunna uppföras i trä och att bottenvåningen ska hysa verksamhet) och våningsantal (**III+I**). Centrumverksamheten ska inrymmas i bottenplan för att gynna stadslivet i centrum. Bottenvåningen får inte användas för bostadsändmål. Byggrätten föreslås begränsas med prickmark (;;;:;) i söder för att fortsatt freda Kvarngatans siktlinje åt öster. Mot järnvägen begränsas bebyggelse så inget annat än komplementbyggnader och lastkaj med tillhörande anordningar kan uppföras närmare än 30 meter från järnvägen (++++), detta med hänsyn till riskerna se vidare under rubrik farligt gods.

Bebyggelsen föreslås uppföras som en sluten kvartersstruktur åt väster, norr och öster för att skapa en god utemiljö, se vidare under buller samt att det regleras i bestämmelse (**m**<sub>3</sub>).

Inom området för parkering (**parkering**) är det möjligt att uppföra maximalt 3 st kundvagnsgarage med högst byggnadshöjd 2,5 meter (**e**<sub>1</sub>).

Från Storgatan siktas kyrktornet på andra sidan Frykensundet. Vyn är vacker och "Sonne-karaktäristisk" och önskvärd att bevara. Den nyttillkomna byggrätten vid cirkulationsplatsen ligger i samma siktlinje som kyrktornet. Det är därför viktigt att byggnaden, framförallt hörnet mot Storgatan utformas i samspel med den befintliga vyn.

Planens genomförande innebär att befintligt gatukök rivs för att ge plats åt kvartersmark.

## Kulturmiljö

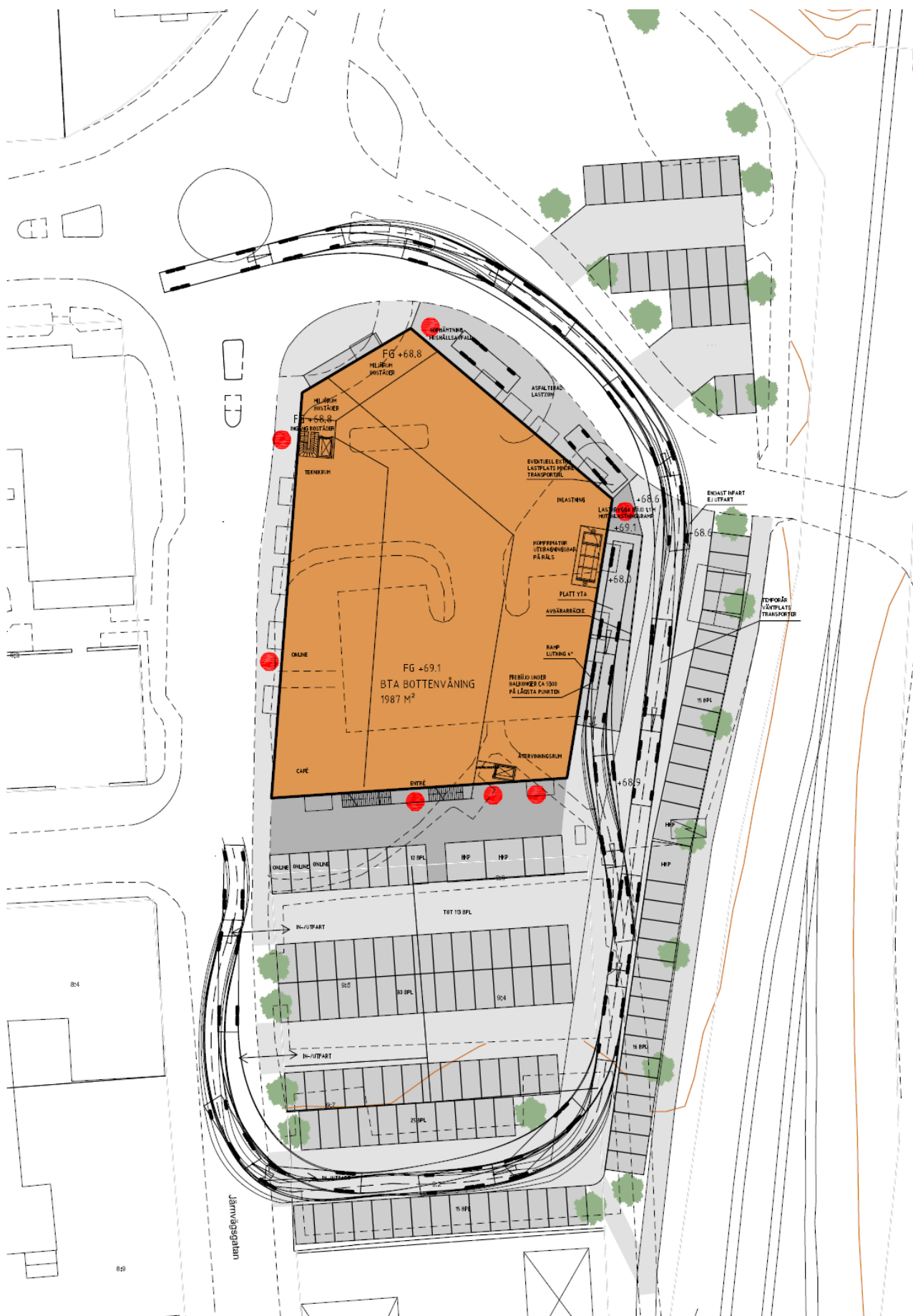
Sonne tätort omfattas av kulturmiljöprogrammet "Mitt Värmland". Det innebär att kulturvärden som finns i bebyggelsemiljön bör säkerställas och att samlade miljöbilder särskilt bör värnas.

## Planförslag

Planen föreslår att ny bebyggelse anpassar sig till omgivande bebyggelse avseende höjder och placering mot gaturummet.

## Service

Planområdet ligger i Sonne centrum med gångavstånd till skolor, matvarubutiker, vårdcentral och andra servicefunktioner. Resecentrum med tågförbindelser till





Karlstad och Torsby, samt regionala bussförbindelser, ligger strax söder om plangränsen.

#### Planförslag

Planförslaget möjliggör ett ökat utbud av boende- och handelsverksamhet i Sunne (C<sub>1</sub>). I samband med att planen upprättas så är det tänkt att det är den befintliga ICA i Sunne som bygger en ny butik i bottenplan.

#### Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

#### Planförslag

Planområdets marknivåer innebär att det inte bör vara några svårigheter att uppnå en god tillgänglighet.

## FRIYTOR

### Rekreation

Området innehåller inga ytor för rekreation dock utgörs delar av ytan av klippt gräsyta och planteringar, i övrigt är området parkeringsyta.

#### Planförslag

Planen innebär att området fortsatt kan nyttjas för parkering i söder medan den norra delen används för bebyggelse.

### Lek

Området innehåller ingen lekplats, närmsta lekplats är Sunneparken ca 300 meter norrut.

#### Planförslag

Den gård som skapas tillhörande bostadshuset bör utformas på ett sådant sätt att den möjliggör lek för barn.

## STRANDSKYDD

Frykensundet har generell strandskydd (100 meter från strandlinjen). Området berörs inte i dagsläget av strandskydd i och med gällande plan. Det generella strandskyddet återinträder dock i samband med att den gällande planen ersätts med ny detaljplan.

#### Planförslag

En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att det finns s.k. särskilda skäl (enligt MB 7 kap. 18c §). Det särskilda skäl som åberopas är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Då Sundet är klassat som fågelskyddsområde kommer ansökan om att upphäva strandskyddet inom planområdet att sändas till länsstyrelsen, varför ingen bestämmelse om upphävande införs i planen.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät samt utfarter och varumottagning

Storgatan (väg 241) norr om planområdet är genomfartsled i tätorten. Väg 241 är utpekad i Funktionellt prioriterat vägnät två kategorier. Längs aktuellt avsnitt uppgår ÅDT (årsmedeldygnstrafik) till knappt 8 000 fordon (år 2013) varav cirka 8 % utgör tung trafik. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Järnvägsplanen leder söderut och passerar järnvägs/busstationen med busstrafik i södergående riktning. Inom planområdet är Järnvägsplanen måttligt trafikerad. Strandvägen som avgränsar planområdet i norr går från cirkulationsplatsen öster ut över järnvägen. Plankorsningen trafikerar av bilar och en del tung trafik. Vid bomfällning kan mindre köer bildas, samt vid lastbilmöten då enbart ett tyngre fordon kan passera åt gången. Två infarter finns från Strandvägen, vilket innebär att bilar kan bli ståendes en stund vid bomfällning eller när mötande lastbilar ska passera. Dock bedöms detta som överkomligt då trafiken till infarterna kommer vara måttlig samt att bomfällningen i regel är snabb då det mestadels är korta persontåg som trafikerar sträckan.

#### Planförslag

Den cirkulationsplats som färdigställdes i korsningen Storgatan/Järnvägsplanen år 2012 bekräftas som huvudgata i planen (VÄG). Järnvägsplanen och Strandvägen bekräftas som lokalgator (GATA).

På plankartan markeras in- och utfartsförbud längs delar av Järnvägsplanen och längs Strandvägen, bortsett från in- och utfart till parkeringen från Järnvägsplanen. Mot Strandvägen är det enbart aktuellt med infart till området för leveranser till butiken i bottenplan (n<sub>1</sub>). Butikens varumottagning bör placeras mot järnvägen för att säkerställa ett trivsamt gaturum och möjlighet till skyltfönster åt de gator där folk rör sig.

### Järnvägen

Området avgränsas i väster av järnvägen (Fryksdalsbanan) banan utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Den trafikerar av både person- och godståg. Största tillåtna hastighet (Sth) är i höjd med planområdet 80 km/h för alla tågtyper. Dock är den faktiska hastigheten för persontåg 60 km/h då de stannar i Sunne, för godstågen gäller 80 km/h.

Vid plankorsningen finns bomklockor som avge eventuellt störande ljudnivåer vid bomfällning, för planerade bostäder inom planområdet. Klockorna är av äldre modell och då de tillhör järnvägsanläggningen räknas de som industribuller. Vid framtida större underhållsåtgärder på bomanläggningen bör klockorna bytas ut mot elektroniska svagtonsklockor.

### Planförslag

Mellan järnvägen och gc-vägen finns ett område för skyddsanordningar (**SKYDD**). Inom detta område kan staket uppföras för att förhindra sk spårsporing.

### Parkering

Området mellan Strandvägen och järnvägsstationen består i dagsläget av tre mer eller mindre sammanhängande parkeringsplatser. Det är en liten brist på platser i centrala Sunne och därför har nya platser byggts i Järnvägsparken.

Sunne har en parkeringsnorm som anger 37 parkeringsplatser/1000 kvm BTA för butik/centrumverksamhet. Finns det möjlighet till samnyttjande kan talet justeras ned till 26 parkeringsplatser/1000 kvm BTA. För bostäder gäller 9 platser per 1000 kvm BTA.

### Planförslag

De föreslagna byggrätterna innebär att ett flertal allmänna parkeringsplatser försvinner. Dessa ersätts delvis av den nya parkeringen i södra Järnvägsparken.

Planerad bebyggelse ger ett behov om ca 110 parkeringsplatser uppkommer för bostäderna och centrumverksamheten (butik) i bottenplan. För dessa skapas en parkeringsyta (**parkering**) inom områdets södra del. Denna parkeringen blir främst för besökare till butiker i bottenplan (eller andra centrumverksamheter). Det kan finnas viss möjlighet till samnyttjande av parkeringen. Detta då belastningen troligen kommer att variera i tid mellan bostäderna och centrumverksamheterna. Dock föreslås bostadsparkeringen i första hand längs järnvägen.

Då parkeringsytan utgör en central plats i Sunne samt att området idag hyser viss grönska föreslås befintliga träd bevaras om möjligt annars ersättas med nya ( $n_1$  och  $n_2$ ).

Inom parkeringsytan får maximalt 3 kundvagnsgarage uppföras ( $e_1$ ).

Utöver parkering för bil behövs även goda parkeringsmöjligheter för cykel (både till butik och bostäder) i nära anslutning till entréerna. För bostäderna är det viktigt att en del av parkeringen finns inomhus.

### Gång och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg går längs Frykensundet och järnvägen fram till Strandvägen. Leden återupptas en bit in på parkeringen söder om Strandvägen och leder fram till järnvägsstationen.

### Planförslag

Planen föreslår att gång- och cykelvägen (**GC-VÄG**) byggs ut från Strandvägen och följer järnvägsspåret

hela vägen fram till järnvägsstationen. En del av den befintliga gång- och cykelvägen förskjuts då en bit öster ut mot järnvägsspåret, men minsta avståndet mellan gc-väg och spårmittpunkt är 7 meter.

### Kollektivtrafik

Resecentrum finns i anslutning till planområdet.

### Planförslag

Planen bedöms inte föranleda någon förändring av kollektivtrafiken.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

Planområdet utsätts för buller både från Fryksdalsbanan (järnvägen) och intilliggande vägnät (Storgatan, Strandvägen och Järnvägsgatan) därför har en bullerutredning gjorts<sup>4</sup>, nuläge och med prognosår 2040. Efter samrådet har en kompletterande utredning gjorts som visar på att med bullerplank så klaras gällande nivåer i området.

Som underlag till beräkningarna har använts den skiss som tagits fram i samband med markanvisningen (butik i bottenplan och lamellhus med slutna fasader Enligt gjorda beräkningar så visar utsatta fasaderna för följande nivåer vid prognosår 2040:

#### Bostäder mot Järnvägsgatan

Ekvivalent ljudnivå

- Nedre våningsplan varierar ljudnivån från 65 till 64 dBA
- Övre våningsplan varierar ljudnivån från 65 till 63 dBA

Maximal ljudnivå

- Nedre våningsplan varierar ljudnivån från 83 till 82 dBA
- Övre våningsplan varierar ljudnivån från 82 till 81 dBA

#### Bostäder mot Strandvägen samt järnvägen

Ekvivalent ljudnivå

- Nedre våningsplan samt övre våningsplan beräknas ljudnivån till 60 dBA

Maximal ljudnivå

- Nedre och övre våningsplan varierar ljudnivån mellan 91 och 87 dBA

Se utredning för fullständig redovisning av bullernivåer.

Enligt trafikbullerförordningen 2015:216 så gäller följande riktvärden för bostäder:

Regeringens riktvärden vid fasad från trafik, frifältsvärde:

Bostad upp till 35 kvm, 65 dBA ekvivalent

Bostad över 35 kvm, 60 dBA ekvivalent

4 Stora Torget, Externbullerutredning, Rapportnummer 1733 3473, Datum 2017-11-23, Nitro Consult

Om bullernivån överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad samt 70 maximal ljudnivå inte överskrider kl. 22 – 06.

Enkelsidiga lägenheter som är upp till 35 kvm kan således placeras mot samtliga gator och järnvägen. Större lägenheter som placeras åt Järnvägsgatan och Storgatan (rondellen) delvis vara vända åt ljuddämpad sida enligt gällande förordning ovan. Mot Järnvägen och parkeringen i söder klara även större lägenheter förordningen utan krav på tyst sida. Störst problem för att uppfylla förordningen skapas av tågtrafiken som innebär höga maxnivåer (även nattetid då timmertågen nyttjar järnvägen).

Kompletterande beräkning visar på att med ett bullerplank längs järnvägen så klara östra fasaden ekvivalent ljudnivå. Västra fasaden klarar inte ekvivalent ljudnivå så den behöver en tyst innergård och att lägenheterna delvis ska vara vända mot ljuddämpad sida, vilket klaras med bullerplank, se bild på nästa sida.



Bilden ovan visar placering av plank, där ljusblått är den totala längden och mörkblå är den del som behöver vara 6 meter hög.

#### Planförslag

För att klara gällande bullerförordning har följande bestämmelser införts:

$m_3$  = kvartersstrukturen ska mot väster, norr och öster ska vara sluten. Detta kan delvis ske med plank. Bestämmelsen syftar till att säkra bullernivåerna på innergården.

$m_4$  = för lägenheter mot Järnvägsgatan och rondellen som är större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Denna bestämmelsen syftar till att säkerställa nivåerna för lägenheter som är vända mot Järnvägsgatan och rondellen och där ekvivalent överskrider gällande förordning, vilket ställer krav på ljuddämpad sida. För att klara detta krävs antingen någon form av buller-skydd vid järnvägen, eller att fasaden åt söder sluts helt eller att åtgärder görs på fasaden ex delvis inglasade loftgångar.

$a_1$  = startbesked för bostäder i området villkoras med att plank/bullerskärm som är 45 meter långt ska uppföras. Plankets mittersta parti (30 meter) ska vara 6 meter högt och resterande delar 4 meter högt. Planket ska uppföras inom marken avsatt för plank (inom SKYDD) innan slutbesked kan beviljas för att säkerställa bullernivåerna i området. Sluts kvarteret mot söder så behövs inte planket/skärmen för att klara gällande bullerförordning och kravet på plank/skärm utgår därmed. Kravet på skärm utgår även om åtgärd utföres på annan plats eller i annat utförande som innebär att förordningen uppfylls.

Mellan gc-vägen och järnvägen förläggs ett område som kan nyttjas för skyddsanordningar ex ovan nämnda plank (SKYDD).

I övrigt gäller att vid placering av fläktar och lastkaj/varuintag ska hänsyn tas till bostäderna i området.

#### Vibrationer

I samband med detaljplanen för Sundsvik 10:10 gjordes en vibrationsmätning<sup>5</sup> som visar på att vibrationer ligger på en nivå klart inom området "liten störning" (0,1-0,4 mm/s), knappt/ej kännbar för människa. . Då



Bilden ovan visar området för vilken WSP har gjort en vibrationsutredning för. Aktuell planområde markerat med gult.

5 Vibrationsutredning Sundsvik 10:10, Sunne kommun, WSP Uppdragsnr: 10185157, 2015-01-26

de geotekniska förutsättningarna på båda sidor om järnvägen är i stort sätt samma bedöms det inte finnas vibrationsproblematik i det nu aktuella planområdet.

#### Planförslag

En generell planbestämmelse införs om att ny bebyggelse ska grundläggas så att vibrationsnivå 0,4 mm/s vägd RMS klaras i utrymmen där människor ska vistas stadigvarande.

#### Risk för skred

Planområdet är enligt Översiktligt kartering av stabilitetsförhållanden i Värmlands län (MSB 2013-08-15) klassat som ”Område som översiktligt inte kan klassas som tillfredsställande stabilt eller område som är otillräckligt utrett. Detaljerad stabilitetsutredning bedöms speciellt angeläget”. I samband med den geotekniska undersökningen<sup>6</sup> som beskrivits tidigare har även stabiliteten studerats mot sundet. För planområdet bedöms det inte finnas någon risk eller krävas några åtgärder. Noteras är att undersökningen gjordes för ett större planområde som sträckte sig längre norrut och det är inom det området som det finns risker.

#### Planförslag

Inga specifika åtgärder behövs.

#### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för parametrar i havsmiljö, för olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (enligt Naturvårdsverkets förteckning, NFS 2002:6) samt för omgivningsbuller berör inte Sunne tätort.

Planförslaget bedöms inte medföra överskridanden av gällande MKN enligt 5 kap. miljöbalken.

#### MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i

utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveloxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planen bedöms inte medföra någon risk att MKN för utomhusluft överskrids.

#### MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2021 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

I VISS (vatteninformationssystem Sverige, förvaltningscykel 2, saknas senare data) har sundet bedömts ha måttlig ekologisk status utifrån morfologin. Sundet uppnår dock ej god kemisk status. Detta då nivåerna för kvicksilver och polybromerade difenyletrar och PBDE (flamskyddsmedel bla) överskrids. Enligt normen ska Sundet uppnå god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Sundet är även skyddat enligt vattenförvaltningsförordningen och känsligt för utsläpp av fosfor och kväve.

Utvidgad verksamhet inom planområdet bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för sundet uppnås år 2021.

#### Planförslag

Inga ytterligare åtgärder bedöms krävas i planen för att uppnå MKN.

#### Risk för luftföroreningar

Längs Storgatan är vissa partier utsatta för höga partikelhalter. År 2012 gjordes en beräkning för Storgatan (SIMAIR), bland annat för vägpartierna mellan Mejerigatan - Järnväggsgatan, och Järnväggsgatan över bron. Beräkningen omfattar PM10, bensen, kväveoxid och kolmonoxid och visar att samtliga föroreningar med marginal understiger gällande miljökvalitetsnormer.

#### Planförslag

Ytorna öster om cirkulationsplatsen på Storgatan är obebyggda, vilket är positivt för luftkvaliteten då luften kan flöda. Om den föreslagna byggrätten mot cirkulationsplatsen tas i anspråk så förlängs gaturummet en aning men den absoluta merparten av ytorna mot sun-

<sup>6</sup> Geotekniskt PM för Detaljplan Östra Torget, Sunne kommun, uppdragsnummer 2335934000. Sweco 2016-02-23.

det förblir obebyggda. Detaljplanen bedöms därmed inte ge en märkbar negativ inverkan på luftkvaliteten.

## 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.

Planområdet berörs av Fryksdalsbanan, som är en primär transportled för farligt gods, samt Storgatan (väg 241), som är en sekundär transportled för farligt gods. I nuläget är det begränsade mängder farligt gods som transporteras. På Fryksdalsbanan sker i dagsläget ingen transport av farligt gods på aktuell sträcka, och majoriteten av transportererna på Storgatan utgörs av brandfarlig vätska till Tetrapak och Anva på Bråruds industriområde.

I samband med planläggning av fastigheten Sundsvik 10:10 på östra sidan av Fryksdalsbanan (på motsatt sida av det aktuella planområdet) har en detaljerad riskbedömning<sup>7</sup> tagits fram (2014-11-07). Resultatet bedöms vara tillämpningsbart även för aktuellt område då jämförbara förhållanden råder. Risknivån för användningsområden med stadigvarande vistelse, ex bostäder och centrumverksamheter, är bedömd som acceptabel med avstånd på 30 meter från järnvägen och 20 meter från Storgatan. Den framräknade samhällsrisken hamnar nästan uteslutande under ALARP-området.

## Planförslag

Utredningen visar på att det inom planområdet behöver vidtas riskreducerande åtgärder. Merparten av bebyggelsen (byggnadskropparna) placeras längre än 30 meter från järnvägen och 20 meter från Storgatan. Det finns dock delar av bebyggelsen som hamnar inom dessa avstånd och för denna del av bebyggelsen ställs krav på riskreducerande åtgärder. För nyttillkommen bostadsbebyggelse som placeras närmare än 20 meter mot Storgatan och 30 meter mot järnvägen införs krav på obrännbar fasad (**m**) samt att friskluftsintag/ventiler och utrymningsvägar ska vara placerade bort från riskkällan (**m**), komplementbyggnader så som kundvagns-garage och cykelförråd är undantagna.

Noteras är att på sikt planeras farligt godstrafiken ledas om från Storgatan till ny väg norr om tätorten. Det är kommunens ambition, men när i tid detta kommer att kunna ske är osäkert.

<sup>7</sup> Detaljerad riskbedömning för detaljplan Sundsvik 10:10 avseende Transport av farligt gods på järnväg och väg, Sunne kommun, Uppdragsnummer, 10185157, WSP 2014-11-07

## Översvämningsrisk och skyfall

Enligt uppdaterad översvämningskartering av Norsälven berörs hela området av högsta flöde men inte av 100- eller 200-årsflöde.

## Planförslag

Inga åtgärder krävs för att säkra området.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Spill- och dricksvatten

Kommunalt VA finns framdragat till fastigheterna.

## Planförslag

Det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelse till det kommunala VA-nätet. För de kommunala VA-ledningar som finns i området och som kan vara kvar i nuvarande läge efter genomförandet skapas ett u-område. Dock måste ledningarna även säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Övriga VA-ledningar kommer troligen behöva flyttas för att möjliggöra bebyggelsen.

## Dagvatten

Det finns möjlighet att ansluta området till det kommunala dagvattennätet. Området är redan hårdgjort till stor del men det är önskvärt att se över möjligheterna till fördröjning inom området.

## Planförslag

Området består till stor del av hårdgjorda ytor och planförslaget bedöms inte ge upphov till någon ökning av dagvattenmängderna lokalt. Dagvattnet bedöms kunna ledas till kommunens dagvattennät.

Vid nyttillkomna parkeringsytor ska oljeavskiljare installeras.

## Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i området och distribueras av Rindi Energi AB

## Planförslag

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

## El, telefon och IT

Kablar för el, tele, fiber och fjärrvärme ligger i den befintliga gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet mot järnvägsstationen. Det finns även kablar för gatubelysning i området.

Elnätet i området ägs av Ellevio AB som har en transformatorstation i området.

Tele- och fiberanslutning ägs av Skanova.

#### Planförslag

Vid uppförande av komplementbyggnader kan kablarna behöva flyttas, vilket lämpligen görs i samband med utbyggnaden av gc- väg med lokalisering ett antal meter öster om den befintliga dragningen.

Befintlig transformator föreslås stå kvar (E<sub>1</sub>).

Det finns även ledningar för gatubelysningen som kommer behöva flyttas i samband med genomförandet.

#### Avfallshantering

Närmsta återvinningsstation finns vid Arenavägen (Sporthallen) och Sörgårdsgatan (vid Jysk).

#### Planförslag

Miljöstationer för gemensam hantering av hushållsavfall ska uppföras inom kvartersmark. Förslagsvis samordnas detta mellan bostäder och butik i anslutning till inlastningen, inom den norra delen av planområdet.

## 5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens genomförande innebär att en parkeringsyta ersätts delvis av ny kvartersbebyggelse som är anpassad i höjd och placering till omgivande bebyggelse. I och med att den översta våningen är indragen blir upplevelsen från gatumarken att byggnaden är tre våningar hög vilket stämmer överens med omgivande bebyggelse. Placeringen av den nya bebyggelsen innebär att det är möjligt att nyttja befintliga strukturer och investeringar som gjorts i området.

Planen möjliggör för verksamheter i bottenplan vilket skapar liv och rörelse och utvidgar centrum samtidigt som bostäderna kompletteras Sunne med fler attraktiva lägenheter med närhet till service och kommunikationer.

Den nya bebyggelsen kommer att utsättas för störningar (buller och risker med farligt gods) från omliggande gator och järnväg, dock har bestämmelser införts i planen för att säkra människors hälsa.

## 6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Lovplikt

Marklov har införts för fällning av träd inom delar av området.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

#### Planavgift

Ingen planavgift ska utgå vid lovgivning enligt PBL då avgiften har reglerats i ett planavtal.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft tidigast under tredje kvartalet av 2018. Efter detta kan bygglov medges och genomförandet av planen påbörjas.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

#### Ansvarsfördelning

Ange ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer.

<u>Vad ska göras?</u>	<u>Vem gör?</u>
Detaljplan	Upprättas av kommunen
Bygglov	Ges av kommunen
Utbyggnad av kvartersmark	Exploator
Flytt av ledningar	Ledningsägare på initiativ av exploator
Fastighetsbildning	Lantmäteriet på initiativ av exploator
Ansökan om ledningsrätt	Görs av huvudman för ledningen

## Avtal

För att reglera genomförandet detaljplanen och försäljningen av kommunens mark så har ett planavtal och ett markanvisningsavtal upprättats mellan kommunen och exploatören.

Planavtalet reglerar kostnadsfördelningen i samband med upprättandet av detaljplanen.

Markanvisningsavtal finns, vilket utgör en reservation för marken inför genomförandeavtalet.

Ett genomförandeavtal kommer upprättas och antas i samband med att detaljplanen antas. Frågor som avtalet kommer att reglera är fördelning av de kostnader som uppkommer i samband med genomförandet av planen, exempel är vid flytt av ledningar (el-tele-va-gatubelysning). Avtalet ska även innehålla hur träden ska skyddas/ersättas, villkor för köp, mm. Under planprocessen kommer det att framgå vad som ska regleras i avtalet, dock är inriktningen att planens genomförande ska bekostas av exploatören.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske enligt detaljplanen.

Kvartersmarken inom Sundsvik 1:65 samt hela fastigheterna 9:2, 9:4, 9:5 och 9:7 överförs genom fastighetsreglering till Sundsvik 9:6.

Det är möjligt med 3d-fastighetsbildning inom kvartersmarken, då verksamheter i bottenvåningen/våningarna och bostäder resterande.

Exploatören bekostar fastighetsbildningen

### Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Det finns inga servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter inom området.

Behöver befintliga ledningar inom området flyttas initieras detta av exploatören och bekostas av den som initierat flytten.

För ledningarna inom området ska ansökan ledningsrätt göras till lantmäteriet, ansvar för ansökan och lantmäterikostnad ligger hos huvudman för ledningen.

Det kan uppkomma behov av gemensamhetsanläggningar vid 3D-fastighetsbildning. Exploatören bekostar fastighetsbildningen

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Vid bygglovsansökan utgår bygglovsavgift enligt kommunens taxa.

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

### Inlösen, ersättning

Behöver befintliga ledningar inom området flyttas initieras detta av exploatören och bekostas av den som initierat flytten.

## TEKNISKA FRÅGOR

Gjorda utredningar i samband med planarbetet:

- Geotekniskt PM för Detaljplan Östra Torget, Sunne kommun, uppdragsnummer 2335934000. Sweco 2016-02-23.
- Rapport miljöteknisk markundersökning, Östra Torget, Sunne kommun, uppdragsnummer 2335934100, Sweco 2016-03-10
- Kompletterande markundersökning - granskning
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan Sundsvik 10:10 avseende Transport av farligt gods på järnväg och väg, Sunne kommun, Uppdragsnummer, 10185157, WSP 2014-11-07
- Vibrationsutredning Sundstavik 10:10, Sunne kommun, WSP Uppdragsnr: 10185157, 2015-01-26
- Stora Torget, Externbulerutredning, Rapportnummer 1733 3473, Datum 2017-11-23, Nitro Consult
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av Östra Torget (f.d. Gulf), Sunne kommun, ÅF Consult 2017-12-19, Projekt-ID 742569

## TILLSTÅND

Planens genomförande kräver dispens från strandskyddet vilket görs separat då området är fågelskyddsområde, se rubriken strandskydd. Ansökan görs parallellt med planen.

## 7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom Karin Manner i samarbete med Johanna Bergsman Sunne kommun.

Arvika 2017-11-22, rev 2018-08-20

Karin Manner

*Planeringsarkitekt FPR/MSA*





