



## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Sundsvik 1:27 m fl /'Hotell Nilsson-tomten'

Sunne kommun,  
Värmlands län

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad  
på uppdrag av Sunne kommun

## PLANBESKRIVNING



SUNNE KOMMUN

Beställare: Sunne kommun  
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, tfn: 010-722 50 00  
Uppdragsansvarig: Johanna Söderholm/Åsa Lundgren  
Uppdragsnr: 10195619

## 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 egen rättsverkan utan förslagets bindande bestämmelser framgår av plankartan.

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

I samband med planarbetet har en bullerutredning genomförts (av Trivector, Rapport 2105:89). Under arbetets gång har även en tidigare PM angående buller och parkering (WSP Samhällsbyggnad), en geoteknisk utredning (Vectura Consulting AB, 2012-03-20), och en beräkning av luftkvaliteten längs Storgatan (SMHI, 2012-02-16) utförts. Utredningarna finns att tillgå hos Sunne kommun.

### Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Planen bedrivs med utökat förfarande *Lag (2014:900)*. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

- **Kungörelse.** Information om planförslaget samt vart det hålls tillgängligt, annonseras i ortstidning och på kommunens anslagstavla.
- **Samråd.** Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.
- **Samrådsredogörelse.** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.
- **Underrättelse och Granskning.** Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Kommunen ska underrätta kända sakägare och myndigheter, samt informera på anslagstavla och hemsida om granskningen. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.
- **Granskningsutlåtande.** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Redaktionella ändringar av planhandlingarna kan göras efter granskningen, men inga ändringar som är väsentliga.
- **Antagande.** Detaljplanen antas vanligtvis av kommunfullmäktige.
- **Laga kraft.** Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, kontor och handel i centrala Sunne. Detaljplanen ger ny byggrätt på den s.k. "Hotell Nilsson-tomten" Sundsvik 1:27 i hörnet Storgatan/Mejerigatan.

För att samordna och lösa de trafik- och parkeringsfrågor som en exploatering på tomten medför, omfattar planområdet förutom Sundsvik 1:27 även de angränsande fastigheterna västerut mot Bryggargatan och intilliggande gatumark.



Planområdets läge i Sunne centrum

## Planområdets läge och areal

Planområdet ligger centralt i Sunne, mellan Storgatan, Mejerigatan och Bryggargatan. Området är totalt ca 26 000 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden

Planen omfattar fastigheterna Sundsvik 1:27 (gamla Hotell Nilsson-tomten), samt Sundsvik 1:28, 1:29, 1:63, 1:68 och delar av Sundsvik 1:65.

Sundsvik 1:27 samt del av 1:65 ägs av Sunne kommun. Övriga fastigheter ägs privat.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och program

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktliga planering. Den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort (2009) har som överordnat mål att öka tätortens befolkning, vilket kräver nya bostäder. Möjligheten till förtätning av bebyggelsen i centrum ska tas tillvara.

### Gällande detaljplaner

Den nya detaljplanen ersätter gällande planer inom planområdet. I planområdets olika delar gäller för närvarande:

- detaljplan för Sunne centrum, kv Banken m.fl. (*Detaljplan nr.33*) som idag reglerar parkeringsytan väster om ICA-huset samt Lagerlöfsparken och gatuköket.
- detaljplan för kv Skönvik m.fl. (*Detaljplan nr.56*) som idag reglerar Hotell Nilsson-tomten, intilliggande Sundsvik 1:28 och 1:29, gatumarken på Storgatan och Mejerigatan samt parkytan nere på Mejeriängen.
- detaljplan för Sundsvik 1:63 (*Detaljplan nr.92*) som idag reglerar Sundsvik 1:63/ICA-huset. För denna plan har genomförandetiden ännu inte löpt ut (15 år from 2004-06-08, dvs 2019).

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2013-08-08 (Ksau § 97) miljö- och byggnadsnämndens förvaltning i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Sundsvik 1:27 med flera. Tekniska enheten fick samtidigt uppdraget att kostnadsberäkna konsekvenser av parkeringars utformning enligt den nya detaljplanen samt senare upprätta avtal om parkeringsarrenden.

Kommunstyrelsens allmänna utskott gav 2015-06-24 Miljö, plan och bygg i uppdrag att starta om planprocessen i ett nytt ärende. Detta för att det efter samrådet framkommit att det föreligger problem att uppfylla de bullerkrav som gäller i rättspraxis. Ny bullerförordning om trafikbuller trädde i kraft 1 juni. För att denna ska kunna tillämpas, krävs att planarbetet startas upp i ett nytt ärende.

### Riksintressen

Hela Sunne tätort berörs av riksintresse för friluftsliv – Fryksdalen, enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Riksintresset bedöms inte utgöra hinder för tätortens utveckling.

## Skyddad naturmiljö

Planområdet ligger i närheten av Frykensundet. Sundet är utpekad som fågelskyddsområde och finns också listad i kommunens naturvårdsprogram där det klassas som lokalt intresse för naturvård. Planförslaget bedöms inte innebära några avgörande konsekvenser för fågellivet i området.

## Strandskydd

Sundet berörs av strandskydd 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet är upphävt genom gällande detaljplaner. Detta återinträder dock i samband med att ny detaljplan tas fram. Särskilda skäl för upphävande beskrivs under rubriken *Administrativa frågor*. Upphävande sker genom särskild ansökan till länsstyrelsen.

## Skyddad kulturmiljö

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.

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bakgrund

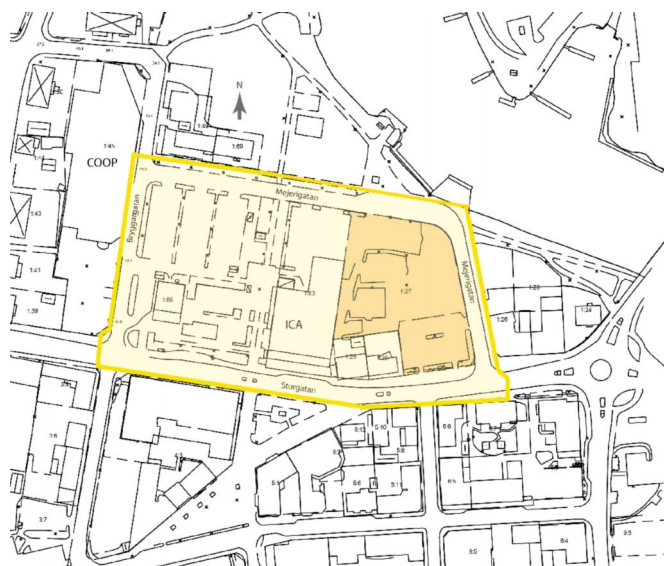
Lecab Fastigheter AB önskar exploatera fastigheten Sundsvik 1:27/"Hotell Nilsson-tomten" för bostads- och affärsändamål. Projektet har utretts under en längre period och avser att tillgodose ett angeläget behov av nya bostäder i centrum. Fastigheten har inte varit bebyggd



"Hotell Nilsson-tomten"/ Sundsvik 1:27. Tomten används idag som allmän parkering



Befintlig bebyggelse Sundsvik 1:28 och 1:29



Planområdet och Sundsvik 1:27 markerat

sedan mitten av 1970-talet, då det dåvarande hotellet brann ned. Planer på att bygga nytt kommunhus och bibliotek på tomten har tidigare funnits men aldrig förverkligats och den används för närvarande som parkering och park av tillfällig karaktär.

En exploatering av tomten medför att befintliga allmänna parkeringsplatser samt platser som idag hyrs av ICA tas i anspråk. För att hitta en lösning på parkeringsfrågorna i området inkluderar planen även gator och kringliggande fastigheter i kvarteret.

## Bebyggelse och stadsbild

### Befintlig bebyggelse och stadsbild

Vid Storgatan är bebyggelsen stadsmässig, sammanhållen men med något luftig karaktär då de flesta hus ligger enskilt på respektive tomt istället för att vara sammanbyggda inom kvarteret. Husen har vuxit fram vid olika tidpunkter och varierar i byggnadsstil och uttryck. Här finns t.ex. det timrade "Slottet" med sin rosa träfasad från mitten av 1800-talet, stenhuset från förra sekelskiftet med röd puts i hörnet mot Bryggaregatan, ICAs tegelvolym från 1970-talet och det nya biblioteket med glasfasad från 2000-talet. Allmänt kan sägas att bebyggelsen är varierad med inslag av trä, tegel, puts och glas.

Byggnadshöjderna är generellt inte högre än 3 ½ våning. Den högsta byggnad man ser i omgivningarna är kyrktornet på andra sidan Frykensundet. Byggnadshöjderna påverkar det visuella intrycket av gatumiljön och gaturummet, men också solförhållandena för omkringliggande bebyggelse och möjligheten till utblickar och vyer.

Förutom av de enskilda byggnaderna och kvartersstrukturerna, påverkas stadsbilden av topografin i området som ger en naturlig variation i gaturummen. Gatornas höjdskillnader medför relativt skilda vyer, t.ex. ger nedförsbacken från Storgatan ner till Mejerigatan utblick över Sundet, medan motsatt vy i uppförsbacke får byggnaderna uppe vid Storgatan att se lite större och mer massiva ut.

Vid Mejerigatan nere vid vattnet finns ingen sammanhållen bebyggelse, utan här är öppet med gräsyta ned mot vattnet. I kringområdena, t.ex. på andra sidan Sundet, är det tätbebyggt med småhus och i nordväst finns ett område med äldre villor.

### Planförslag

Detaljplanen möjliggör att Sundsvik 1:27 bebyggs med bostäder och kontor, samt mot Storgatan och övre delen av Mejerigatan även med lokaler för centrumrelaterade verksamheter som butiker, café/restaurang etc. Utgångspunkten för planförslaget är att gaturummet längs Storgatan bibehålls, den byggnadsvolym som medges här ska vara anpassad till den befintliga bebyggelsen. Bakom den i slutningen ned mot Mejerigatan kan sedan flerbostadshus placeras och utformas friare, och tillåts byggas högre.

Förslaget medger att en byggnad med maximalt 3 våningar samt inredd vind får uppföras vid Storgatan. Byggnadshöjden ansluter då till befintlig bebyggelse i Sunne centrum.



Befintlig bebyggelse på Sundsvik 1:26, kvarteret Banken, som angränsar planområdet på östra sidan.



Östra delen av Mejerigatan sett söderifrån mot norr.



Storgatan sett mot öster, Sundsvik 1:29 och 1:28 till vänster i bild



Vy från biblioteket

Illustrationer: Mondo Arkitekter

I slutningen ner mot Sundet tillåts bostäder alternativt kontor med högre byggnadshöjd, som mest sex våningar. Byggnaderna här påverkar inte stadsbilden vid Storgatan på samma sätt då de hamnar lägre ned i slutningen och en bit in på fastigheten. För att reglera hur stor markyta som byggnaderna får uppta men utan att i detta skede låsa den exakta placeringen, finns en planbestämmelse  $e_1$  som anger att bruttoarean får uppgå till som mest 2500 m<sup>2</sup>. Bruttoarean är den sammanlagda arean av alla våningsplans mätvärda delar, i detta fall dock inte källare och eventuell suterrängvåning medräknade. Inte heller komplementbyggnader som carports, förråd och liknande medräknas.



Vy från Storgatan





Vy från rondellen / östra delen av Storgatan



Vy från andra sidan Frykensundet

Illustrationerna visar hur den planerade bebyggelsen på Sundsvik 1:27/ "Hotell Nilsson-tomten" kan komma att se ut. Den övre bilden på sidan 8 är en tänkt vy från parken utanför biblioteket, den nedre från västra sidan Storgatan i höjd med ICA's entré.

Bilden överst på sidan 9 visar en tänkt vy från öster. Nedre bilden visar hela tomten och hur den kan komma att byggas, sett från andra sidan Frykensundet.

Även för Sundsvik 1:28 och 1:29 vid Storgatan föreslås beteckningen  $B_1C$  som innebär att dessa byggnader kan rymma centrumrelaterade verksamheter som t.ex. butiker men också bostäder i de övre våningarna. Bestämmelse om byggnadshöjd har satts till 9,5 respektive 6,8 meter, vilket är de höjder som byggnaderna har idag och de föreslås också få beteckningen  $k_1$  som innebär att särskild hänsyn ska visas byggnadernas värden och karaktärsdrag vid eventuell om- eller tillbyggnad.

Sundsvik 1:28 finns beskriven i kommunens kulturhistoriska inventering. Enligt inventeringen är byggnaden uppförd 1886 och timrad i två våningar, klädd med liggande spontad panel. Fasaden är dekorerad med våningsband och hörnpilastrar. Husets sadeltak är klätt med falsplåt,



Sundsvik 1:29



Sundsvik 1:28

och takutsprånget är profilerat. Vinden har inretts, takkupor har tagits upp. Fönstren är jämnt fördelade över hela södra fasaden och entrén placerad mitt på nedre våningen. På nedre våningen är fönstren större (våning för verksamheter av något slag) och på andra våningen, bostadsvåningen, är fönstren lite mindre. På baksidan finns en glasveranda och täckt balkong med snickarglädje. För Sundsvik 1:28 har en mer detaljerad bestämmelse k<sub>2</sub> införts på plankartan som syftar till att bevara byggnadens ursprungliga utformning mera i detalj.

Bestämmelserna för markanvändning och bebyggelse i övriga delar av planområdet följer i stort sett de bestämmelser som sedan tidigare finns i gällande planer. För ICA-huset (Sundsvik 1:63) ändras gällande beteckning H (Handel) till C (Centrum) vilket möjliggör en bredare användning av lokalerna. Byggnadshöjderna är samma som gällande planbestämmelser, men höjdangivelserna har justerats till höjdsystemet RH 2000 som används idag. Även gatuköket (Sundsvik 1:68) föreslås få beteckningen C och bestämmelser om byggnadshöjd och våningsantal är samma som gällande. Lagerlöfsparken föreslås betecknas som park.

## Gator och trafik

Sundsvik 1:27 nås med bil från Storgatan och Mejerigatan. För de nya bostäderna anläggs infart från Mejerigatan och boendeparkeringar anordnas inne på gården. Det behov av platser som exploateringen ger upphov till, ska i huvudsak ordnas inom den egna fastigheten. Kommunens parkeringsnorm för bostäder är 9 platser/1000 m<sup>2</sup>, för handel 37 (26) platser/1000 m<sup>2</sup> och för kontor 17 platser/ 1000 m<sup>2</sup>. Närmast Mejerigatan ska marken lämnas tillgänglig för allmän gångtrafik. Handikapparkering till verksamheterna kan anordnas via parkeringsficka från Storgatan, utanför Sundsvik 1:27.

En utredning kring parkeringsfrågorna har gjorts i samband med planarbetet (PM angående parkering och buller/WSP Samhällsbyggnad, september 2014). De allmänna parkeringsplatser och de platser som ICA idag arrenderar på tomten kommer att behöva ersättas. För att tillgodose behovet föreslås att den befintliga parkeringen på västra sidan om ICA, i hörnet Bryggaregatan/Mejerigatan, utökas söderut. Sedan februari 2015 har tidsbegränsning till två timmar införts på de befintliga parkeringsplatserna här, för att öka omsättningen på bilar som står parkerade.

Inlastning till ICA sker på norra sidan och en liten del av Sundsvik 1:27 används idag av fordonen som kommer för att de ska slippa backa in från Mejerigatan. Den lilla spetsen som finns i nordvästra delen av Sundsvik 1:27 föreslås därför övergå till 1:63 genom fastighetsreglering samt att nyttjanderätt ges på prickmarken i nordvästra hörnet av 1:27.

För ICAs insamling/återvinningsstation för returglas, se vidare under *Avtal* och *Fastighetsrättsliga frågor*.

Plats för parkering för Sundsvik 1:28 och 1:29 (inom nuvarande 1:27), föreslås intill fastighetsgränserna. Se vidare under *Fastighetsrättsliga frågor*, *Gemensambetsanläggning*.

## Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik, både tåg och buss, finns vid järnvägsstationen nära centrum. Inom planområdet finns en busshållplats, vid Lagerlöfsparken.

## Service

I Sunne tätort är tillgången till offentlig och kommersiell service god. De tillkommande bostäderna hjälper till att förstärka underlaget för service ytterligare. De lokaler för centrumverksamheter som planförslaget medger, innebär uthyrda ett tillskott till utbudet.

## Störningar, risker

### Buller

Storgatan har en omfattande trafikföring vilket medför att de bostäder och lokaler som byggs måste utformas med tanke på bullerstörningar.

Sedan 1 juni 2015 gäller en ny förordning angående buller från trafik vid bostäder. Boverket och Naturvårdverket kommer att ta fram nya vägledningarna kring lagändringen och förordningen, men de ljudnivåer som bör klaras är i sammanfattning:

Trafikflödet på Storgatan är i nuläget 9200 och 10400 fordon per dygn väster respektive öster om Mejerigatan (källa Sunne kommun, 2014) och har beräknats vara 10400 respektive 11800 år 2030\*\*. Beräkningarna har utgått från hastigheten 40 km/h. På Fryksdalsbanan går 8 godståg och 35 persontåg per dygn (källa Trafikverket 2014).

En bullerutredning har genomförts (av Trivector, 2015-10-23). En kvartersutformning med ett trevåningshus vid Storgatan i södra delen av planområdet och ett hus i sex våningar vid Mejerigatan i planområdets norra del, har studerats. Enligt utredningens beräkningar klarar det norra huset riktvärdena vid nästan alla delar av samtliga fasader, och

|                 | ekvivalent | max.   |
|-----------------|------------|--|
| <b>Inomhus:</b> | 30         | 45*(natttid)   |
| <b>Utomhus</b>  |            |  |
| -vid fasad:     | 55/60 ***  | På skyddad sida 70<br>(men bara om mer än 55 dBA<br>ekv ljudnivå vid oskyddad sida)* |
| -på uteplats:   | 50         | Bör klara 70<br>(men i vilket fall som helst högst 80)**                             |

\*Riktvärdet får överskridas högst 5 gånger / natt

\*\*Riktvärdet får överskridas 5 gånger / mest belastad timme dag/kväll

\*\*\*60 dBA gäller vid lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup>.

riktvärden för balkonger nås om de byggs på södra eller västra fasaden. Vid det södra huset överskrids riktvärdet på 55 dbA ekvivalent ljudnivå vid flera fasader och man kan inte erbjuda tillräckligt tyst sida mot norr för att kompensera för detta. En lösning för att skapa en tystare sida är att bygga huset L-format med en flygel mot Mejerigatan för att förhindra att buller läcker in österifrån. Samtliga lägenheter bör då vara genomgående med uteplatser och minst hälften av bostadsrummen orienterade i riktning bort från vägarna. En bestämmelse  $a_1$  har införts på plankartan för hela Sundsvik 1:27, som innebär att bygglov medges först när åtgärder mot bullerstörningar vidtagits.

Bullernivåerna för Sundsvik 1:28 och 1:29 har inte studerats. För att de befintliga husen på Sundsvik 1:28 och 1:29 ska kunna rymma boenden där ljudnivåerna är enligt gällande riktvärden med nuvarande trafikflöden på Storgatan, kan bullerdämpande åtgärder komma att behövas. Det kan t.ex. vara särskilt bullerdämpande fönster med god tätning mellan fasad och fönster och/eller eventuell invändig tilläggsisolering.

I tidigare bullerutredning (PM Buller och trafik, WSP Samhällsbyggnad) har också tågtrafiken medräknats. Bullerriktvärden för tågtrafik är i princip de samma som för vägtrafik, skillnaden är utomhus vid fasad där riktvärdet för nybyggd bana är 60 dbA. De beräknade ljudnivåerna från tågtrafiken är lägre än riktvärdena, både ekvivalenta nivåer och maxnivåer.

### Luftkvalitet

Då det sedan tidigare är känt att partikelhalterna på Storgatan i Sunne är höga har konsekvenserna för luftmiljön vid en planerad byggnation simulerats i en beräkning (SMHI, 2012-02-16). Simuleringen har genomförts med verktyget Simair (väg). SMHI:s beräkning har utförts längs det aktuella vägvägnittet för ämnena bensen, kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>). Tre olika scenarion har använts; ett nuläge, ett scenario där en ny sexvåningsbyggnad finns med och ett tredje framtidsscenario där sexvåningsbyggnaden ingår och där trafikflödet och emissionerna är prognostiserade för år 2020.

Sammanfattningsvis visar beräkningen att luftkvaliteten kommer att påverkas längs detta vägvägnitt. Byggnationen kommer att medföra något högre halter av bensen och betydligt högre halter kvävedioxid på norra sidan av Storgatan, men halterna är fortfarande väl under miljökvalitetsnormerna. Partiklar är det ämne som orsakar högst halter relativt miljökvalitetsnormen. Med den nya byggnaden kommer halterna att öka på den norra sidan vägen, till en nivå något högre än dagens halter på den södra sidan. Antalet tillåtna överskridanden av miljökvalitetsnormen kommer dock inte att överskridas.

Förutom SMHI's beräkning, genomförs sedan 2008 kontinuerliga mätningar av luftkvaliteten vid byggnaden Slottet, belägen på Storgatan mitt emot det aktuella kvarteret. Mellan 2014-01-01 till 2014-04-30 och 2014-10-01 till 2014-12-31 har miljökvalitetsnormen för partiklar (PM<sub>10</sub>) överskridits under 14 dygn. Antalet tillåtna dygnsöverskridanden är 35 per kalenderår, men mars och april är den period under året då partikelhalterna är som högst. Partiklarna rivs upp och sprids när bilar med dubbdäck kör på snö- och isfria vägar. Mätvärdena för helår

\*\*Uppräknat enligt Trafikverkets uppräkningsstal

har varit följande: 25 tillfällen med dygnsöverskridanden 2008, 23 tillfällen 2009, 21 tillfällen 2010, 27 tillfällen 2011 och 27 tillfällen 2012. Vid helårsmätningarna kunde man se att inget dygnsöverskridande uppkom i perioden maj-oktober och därför utförs numera enbart mätningar från november till april. På grund av höga mätvärden (2008-2012) har kommunen tillsammans med trafikverket gjort åtgärder för att förbättra luftkvaliteten på Storgatan. En rondell har tillkommit öster om planområdet på Storgatan vilket medför att trafiken har ett bättre flöde och fordon på vägen behöver inte stanna och starta lika ofta. 2012 byttes även asfalten på Storgatan till en av de hårdaste typerna och detta bedöms vara den största anledningen till minskade partikelhalter från 2012.

Mätningarna för 2013 och 2014 resulterade i 16 dygnsöverskridanden 2013 och 14 dygnsöverskridanden 2014. Mätresultaten visar att åtgärderna på Storgatan har medfört lägre och bättre värden för PM 10, eftersom antalet överskridanden minskat sedan 2012 men troligen kommer minskningen plana ut de kommande åren.

| µg/m <sup>3</sup> luft       | Sunne          | MKN             | Precisering<br>Miljökvalitetsmål | WHO<br>Guidelines |
|------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>PM 10 År</b>              | 19-22          | 40              | 15                               | 20                |
| <b>PM 10 dygn</b>            | 14 ggr över 50 | 35 ggr över 50  | 30 µg/m <sup>3</sup>             | 50                |
| <b>PM 2,5 År</b>             | 12             | 25              | 10                               | 10                |
| <b>PM 2,5 dygn</b>           | -              | -               | 25                               | 25                |
| <b>Bensen År</b>             | 1,6            | 5               | 1                                | -                 |
| <b>NO<sub>2</sub> År</b>     | 13,7           | 40              | 20                               | 40                |
| <b>NO<sub>2</sub> dygn</b>   | 0              | 7 ggr över 60   |                                  |                   |
| <b>NO<sub>2</sub> timmar</b> | 0              | 175 ggr över 90 | 60                               | 200               |

Tabellen ovan är refererad till värden som blivit uppmätta vid Slottet 2014, utom PM 2,5 vilket mättes 2011. PM 10 År är variationerna på medelvärdet under åren. Resultaten visas i relation till miljökvalitetsnormen (MKN), miljökvalitetsmål och WHO's guidelines.

Partikelhalter och bensen är de luftföroreningar som är höga på Storgatan i Sunne. Halterna ligger under miljökvalitetsnormerna både för dygn (PM 10) och som årsmedelvärde (PM 10 och PM 2,5 och bensen). Däremot ligger halterna över preciseringarna för regeringens miljökvalitetsmål. I förhållande till WHO guidelines ligger halterna i Sunne ungefär på gränsen. För kvävedioxid är halterna under miljökvalitetsnormen, under preciseringen för miljökvalitetsmål och under WHO guidelines för såväl årsmedelvärde och timvärde.

#### *Hälsoeffekter av luftföroreningar*

Luftföroreningar utomhus kommer från ett stort antal källor som till exempel trafiken (som i närheten av vägar och i stadsmiljö är den

dominerande källan), uppvärmning, långdistanstransport och industriprocesser. Luftföroreningar kan ge en rad olika effekter på människors hälsa, vissa är lindriga eller övergående, andra kan vara livshotande eller ge långvariga problem med hälsan. Partiklar och kväveoxider är exempel på föroreningar som orsakar många olika typer av besvär och sjukdomar. Organiska ämnen, till exempel bensen är cancerframkallande ämnen i luftföroreningar från ofullständig förbränning. I ett statistiskt urval av Sveriges befolkning angav en tiondel att de hade besvär orsakat av främst bilavgaser och vedeldning. Antalet lungcancerfall till följd av föroreningar i tätortsluften i Sverige uppskattas till mellan 100 och 200 fall per år och andra cancerformer bedöms mellan 100 och 1000 fall per år härröra från luftföroreningar (<http://www.regeringen.se>). Olika luftföroreningar ger effekt i olika delar av luftvägarna. Gasformiga luftföroreningar som är lätt lösliga i vatten angriper framför allt slemhinnorna i de övre luftvägarna medan mindre vattenlösliga gaser kan nå långt ner till de fina luftrören och alveolerna i lungorna. På liknande sätt fastnar stora partiklar ofta i de övre luftvägarna medan små partiklar kan nå alveolerna i lungorna.

Den ventilationsluft som tillförs bostäder och lokaler i byggnaden ska hålla en god kvalitet. Med tanke på både luftkvalité och riskreduktion har därför en planbestämmelse  $m_1$  införts, som innebär att ventiler och tilluftsdon inte får vara placerade mot Storgatan.

### **Vibrationer**

Vibrationer kan uppstå från väg- och tågtrafik i centrum. Nya byggnader ska ha en grundläggningskvalité som klarar att hålla vibrationshastigheter till under 0,4 mm/s. För äldre byggnader inom planområdet är grundläggningen svår att förändra och vibrationshastigheter inom måttliga nivåer bör kunna vara acceptabla. Ett sätt att få ner nivåerna är också att minska hastigheten för trafiken på Storgatan. Det är kommunens ambition att sänka hastigheten till 40 km/h och det är även fördelaktigt i fråga om buller.

Vid markarbeten på Sundsvik 1:27 kan vibrationsmätningar i samband med besiktningar av näraliggande byggnader komma att bli aktuellt.

### **Farligt gods**

Storgatan är sekundär transportled för farligt gods. I nuläget är det begränsade mängder farligt gods som transporteras, där majoriteten av transportererna utgör brandfarlig vätska och transportererna sker i huvudsak till Tetrapak och Anva på Bråruds industriområde.

En riskutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbete för Sundsvik 10:10, som ligger i närheten av planområdet. Enligt utredningen är individrisknivån längs Storgatan/väg 241 låg och acceptabel först ca 20 meter bortom väggkant. Den framräknade samhällsriskerna hamnar nästan uteslutande under ALARP-området.

För planområdet innebär det att riskreducerande åtgärder behöver vidtas. En planbestämmelse  $m_2$  har införts med krav på obrännbar fasad, samt  $m_1$  att friskluftsintag/ventiler och utrymningsvägar ska vara placerade bort från Storgatan.

På sikt planeras farligt gods-trafiken läggas om från Storgatan till ny väg norr om tätorten. Det är kommunens ambition, men när i tid detta kommer att kunna ske är osäkert.

### **Förorenad mark**

Ingen förorenad mark berörs. Om föroreningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa hanteras enligt gällande lagstiftning.

## **Geoteknik / grundförhållanden**

### **Markhöjder**

Planområdet är som högst i sydöstra delen uppe vid Storgatans östra del, ca +68,7 m (RH00). Därifrån sluttar marken åt nordväst, mot Frykensundet och mot Bryggaregatan. Vid Mejerigatans östra del, ”Slottsbacken”, är lutningen brantast och ned till ca +63,7, mot Bryggaregatan planare och ned till ca + 64,2.

Sundsvik 1:27 ligger i den brantare delen och faller åt norr från en nivå + 68,3 vid Storgatan till + 63,9 m nere vid Mejerigatan. Norr om Mejerigatan, på Mejeriängen, är marken så gott som plan omkring + 63,6 m.

### **Geotekniska förhållanden, grundläggning**

En geoteknisk utredning har utförts för Sundsvik 1:27 (Vectura Consulting AB, 2012-03-20). Sundsvik 1:27 har varit bebyggd tidigare och marken bedöms som byggbar geotekniskt sett. Utredningar som i detalj är anpassade för den projektering som senare görs, kommer dock att behöva utföras.

Stabilitetsberäkningar har utförts i den geotekniska utredningen. Beräkningarna visar att området är stabilt med erforderlig säkerhet mot skred. Norra delen av Sundsvik 1:27 kan fyllas upp ca 2,3 m.

Vid schaktning bör grundvattenytan sänkas till ca 0,5 m under schaktbotten. Vid schaktning mot Storgatan och befintligt hus på fastigheten 1:28 kan spont fordras.

Enligt utredningen utgörs jordlagren av mäktiga sedimentlager av främst silt och lera. Sondering har skett till 47 m djup utan att berg påträffats. På 5 till 12 m djup finns ett 2-3 m tjockt lerlager. Leran är normalkonsoliderad och skjuvhållfastheten har uppmätts till 16-20 kPa. I övrigt utgörs sedimenten huvudsakligen av silt och lerig silt. Jordarna är mycket tjälfarliga och blir flytbenägna vid vattenöverskott.

Grundläggning ska utföras i säkerhetsklass 2 (SK 2) och bör ske med pålar. Då jorddjupen är mycket stora kan ett utförande med friktionspålar fordras. För att undvika tidsbundna sättningar i lerlagret rekommenderas att fyllning läggs ut med 0,5 m överlast och ges en liggtid på 6 månader varefter grundläggning med pålning kan ske. Sättningarna följs upp genom avvägning av sättningsspeglar.

Uppföljning kommer att fordras vid pålningen bl.a. med mätning av porvattentryck i jorden och vibrationsmätning i närliggande byggnader. Besiktning av näraliggande byggnader och kontrollprogram fordras. Se vidare i den geotekniska utredningen.

## Översvämning

Norra delen av planområdet berörs enligt översiktliga översvämningsskarteringar från MSB. Parkområdet vid Fryken till norra delen av Sundsvik 1:27 berörs av 100-årsflöde. Parkområdet närmast Fryken bedöms kunna översvämmas då och då, utan att samhällsviktiga funktioner påverkas. Ett sätt att hantera översvämningens risker inom kvartersmarken är genom uppfyllnad. Enligt stabilitetsberäkningar i den geotekniska utredningen som genomförts, ska uppfyllnader upp till ca 2,3 m /+ 66 vara möjliga i denna del av planområdet. På plankartan har en bestämmelse  $v_1$  införts om att lägsta nivå på färdigt golv i bostads- och kontorstrymme ska ligga på +64,9 (RH00), vilket är den riktlinje för höjdsättning som anges i kommunens översiktplan.

## Radon

Provtagning har genomförts som visat att marken vid Sundsvik 1:27 är lågradonmark.

## Teknisk försörjning

### VA-frågor

Kommunala ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns framdragna i gata öster om planområdet. Dessa byggs ut mot Mejerigatan i norr för att ge anslutningsmöjlighet för hyresbostäderna på tomtens norra del. Inom fastigheten finns avloppsledningar från fastigheterna Sundsvik 1:28 -1:29 som behöver flyttas och anslutas mot ledningar i Mejerigatan.

Vid Mejerigatan finns en befintlig pumpstation, betecknad med E på plankartan.

### Dagvatten

Planförslaget innebär att en något ökad mängd dagvatten kan komma att behövas tas om hand, främst från nytillkomna parkeringsytor. Eftersom planområdet är del av befintlig stadsmiljö och marken till stor del redan består av hårdgjorda ytor, blir förändringen av mindre art.

I första hand bör genomsläppliga markbeläggningar väljas där så är möjligt, både inom kvartersmark och allmän plats, så att andelen nytillkomna hårdgjorda ytor kan minimeras. Dagvattenhanteringen kan i sig fungera som ett positivt inslag, som berikar stads- och bostadsmiljön. Det är en fördel om dagvattnet kan fördröjas, renas och infiltrera så mycket som möjligt och kapacitet bör finnas, både inom allmän plats och kvartersmark, för att kunna ta om hand ökade vattenmängder vid större regn.

Parkeringen på Sundsvik 1:65 fungerar vid höga flöden som översvämningsbar yta/magasin för dagvatten och bör kunna göra det även fortsättningsvis.

### Värme, el, tele

Fastigheterna ansluts till fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärmeledningar inom tomten kommer att behöva flyttas för att inte komma i konflikt med planerade byggnader.



Exempel på infiltrationsytor och -stråk vid parkering. De blå pilarna visar vattnets väg.



Elnätet i området ägs av Ellevio AB (f.d. Fortum). I samband med ärende på [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se) (2014-06-03) har Skanova svarat att de har befintliga teleledningar i flera delar av planområdet. Sannolikt kommer ledningar att behöva flyttas och för detta ansvarar exploitören/respektive markägare. Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad, vid markarbeten bör berörda företag kontaktas för begäran om kabelanvisning i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Tillkommande ledningar kan vid behov skyddas med ledningsrätt om så behövs.

### **Avfall**

Avfallshanteringen kommer att ske enligt kommunens gällande renhållningsordning och kommunens renhållningstaxa med tillämpningsanvisningar. Soppkärl ska placeras med god tillgänglighet och eventuella ljudstörningar i samband med hämtning ska beaktas. Möjligheter till fastighetsnära insamling eftersträvas i kommunen.

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas, samt behov av eventuella brandposter och släckvatten.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Tidplan**

Planprocessen bedrivs med utökat förfarande. Om inte samråd och granskningsperiod föranleder stora förändringar bedöms preliminärt att detaljplanen kan antas under vintern 2015.

### **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**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### **Avtal**

Ett markanvisningsavtal har 2013-06-10 (KS2011/315) tecknats mellan Sunne kommun och exploitören, Lecab Fastigheter AB.

I ett senare skede kommer även ett köpeavtal upprättas i syfte att i detalj reglera parternas åtagande och skyldigheter angående markförvärv och exploaterings genomförande.



Exempel på utformning av rännalar



Exempel på växtbädd / regngård

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Kommunen aver att sälja Sundsvik 1:27 till Lecab Fastigheter AB. Den del av Sundsvik 1:27 som omfattas av gatumark (trottoar) ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Sundsvik 1:65. Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

### Gemensamhetsanläggningar mm

Inom område betecknat med g på plankartan ska en gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet väg. Anläggningen föreslås vara gemensam för fastigheterna Sundsvik 1:27, 1:28,1:29 och 1:63, vilka därmed är ansvariga för anläggande, drift och underhåll av denna. Gemensamhetsanläggningen ska bildas i samband med försäljning av fastigheten Sundsvik 1:27. Förrättningskostnaderna ska, enligt anläggningslagen, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i förrättningen efter vad som är skäligt.

För att tillgodose behovet av parkeringar till boende och verksamma på fastigheterna Sundsvik 1:28 och 1:29, ska 8 parkeringsplatser anläggas i en egen gemensamhetsanläggning i den södra delen av g-området. Anläggandet, driften och underhållet av parkeringarna ska förvaltas av fastighetsägarna till Sundsvik 1:28 och 1:29.

Vad gäller ICAs insamling/återvinningsstation för returglas, kan en nyttjanderätt skapas inom det prickade området på kommunens fastighet till förmån för ICA. Nyttjanderätten skrivs i ett avtal mellan kommunen och ICA där så väl nyttjanderättens storlek som ersättning regleras.

## Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt kommunens gällande plantaxa, kostnaden tas ut i samband med bygglovgivning. Exploatören bekostar även utsättning och inmätning, kommande projektering, byggnationer och anläggningsarbeten. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningarna som t.ex. fjärrvärmeledningar, och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor vilka härrör från exploateringen.

Ytterligare tekniska utredningar som kan komma att krävas i byggskedet t.ex. gällande geoteknik bekostas av exploatören.

Anslutningsavgift för vatten- och avlopp debiteras fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa.

Kostnaderna för fastighetsbildningen bärs av köparen.

Som en följd av förlorade allmänna parkeringsplatser på det anvisade området ska exploatören bidra till att skapa nya platser. Befintliga spill- och dagvattenledningar och datakabel kommer delvis att hamna under tilltänkt byggnad och behöver flyttas. Kostnader för dessa ändamål ska betalas av exploatören vilket regleras i kommande köpeavtal.

## Administrativa frågor

### *Strandskydd*

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.

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

### *Storgatan*

Kommunen tillser att högsta tillåtna hastighet på Storgatan sänks till 40 km/h. Trafikverket är väghållare.

### *Ändrad lönplikt*

Kommunen arbetar för närvarande med en hastighetsplan för Sunne tätort där en sänkning av hastigheten på Storgatan till 40 km/h föreslås genomföras. En bestämmelse a<sub>1</sub> finns införd på plankartan som innebär att bygglov inte medges före beslut om hastighetssänkning till 40 km/h på Storgatan fattats och sänkningen genomförts. Kommunen tillser att högsta tillåtna hastighet på Storgatan sänks till 40 km/h. Trafikverket är väghållare.

En sänkning av hastigheten behövs för att bebyggelsen vid Storgatan ska få bättre förutsättningar i fråga om bl.a. ljudmiljö. För att klara gällande bullerriktvärden för bostäder kommer sannolikt även krav behöva ställas på byggnadsutformningen vid Sundsvik 1:27, så att en tyst sida kan tillskapas.

## KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att en central tomt i Sunne som idag används som parkering, bebyggs med bostäder och lokaler för handel/verksamheter. Bebyggelsen kommer att innebära en relativt stor förändring i stads-bilden. Fler bostäder i centrum är angeläget och kan bidra till ett ökat underlag för butiker, caféverksamheter m.m. Planförslaget innebär även att parkeringsytan väster om ICA utökas.

## 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 plan-arbetet 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**

Planens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande sätt. I det nu aktuella projektet önskar dock Lecab bland annat uppföra en byggnad med 6 våningar. Det får effekt på stadsbilden och kan knytas till miljömålet *God bebyggd miljö*.

Planområdet ligger vid Storgatan, där MKN för utomhusluft sedan tidigare överskridits. Bebyggelsen kan påverka situationen ytterligare, men åtgärder som t.ex. sänkt hastighet, annan asfaltbeläggning etc. krävs för att hantera situationen oavsett. Arbete med att förbättra luftkvaliteten kring Storgatan pågår, Trafikverket och kommunen genomför åtgärder tillsammans.

MKN vatten gäller för Sundet. Idag har den ekologiska och kemiska statusen för klassificerats som god. Kravet är att god ekologisk- och kemisk status kvarstår till 2015, risk finns dock att Sundet inte uppnår god kemisk status beroende av miljögifter (exklusive kvicksilver) 2015. Byggnad och användande av planområdet bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus uppnås år 2015.

För mer information, se behovsbedömningen.

### **MEDVERKANDE**

Planförslaget har upprättats av WSP Samhällsbyggnad genom Johanna Söderholm och Åsa Lundgren, tillsammans med Maria Hallberg, Johanna Bergsman och Rolph Jonsson, Sunne kommun.



WSP Samhällsbyggnad  
Hamngatan 11 B  
891 33 Örnsköldsvik  
Tfn: 010-722 50 00

WSP Sverige AB  
Arenavägen 7  
121 88 Stockholm-Globen.  
Tfn: 010-722 50 00  
info@wspgroup.se

[www.wspgroup.se](http://www.wspgroup.se)  
organisationsnummer 556057-4880

