



Datum
2018-02-01

Sida
1 (6)

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Ski Sunne DP 1

Sunne kommun, Värmlands län

KS2015/154

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress
Sunne kommun
1.Kommunstyrelsen
686 80 Sunne

Besöksadress
Sunne kommun
Kvarngatan 4
Sunne

Telefon
0565-16 0 00 växel

Internet och fax
kommun@sunne.se
fax

Giro och org nr
744-2684 bankgiro
212000-1843 org nr

Granskningsutlåtande

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden 17 okt – 8 nov 2017. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt till ägare till grannfastigheterna. Planen har funnits tillgänglig för allmänheten i kommunhuset, biblioteket och på kommunens hemsida.

Planens syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse och möjliggöra utveckling av skidområdet med ytterligare byggrätter för fritidshus och uthyrningsstugor/skilodge, samt möjlighet till förändring av anläggningens servicebyggnader och parkeringsområden.

Planområdet omfattar ca 13 hektar, mellan skidbackarna fram till vägen mot Gräsmark-Rottneros.

Nedan redovisas yttrandena och kommenteras om det finns anledning därtill. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag till bearbetning av planen.

Länsstyrelsen

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter på naturmiljön, vatten- och avlopp samt tekniska anläggningar. Vidare lämnade Länsstyrelsen synpunkter kring dagvattenhantering samt strandskydd och rekommenderade att planen justeras inför granskning. Länsstyrelsen anser att planförslaget fortfarande kan utvecklas ytterligare vad gäller dagvattenhantering. Kommunen har beskrivit de frilufts- och naturvärden som ligger till grund för strandskyddet mer i detalj, men i övrigt har planförslaget inte justerats. Kommunen har valt att utgå från befintliga underlag om naturvärden för sin bedömning över naturvärden i området. Svensk standard ftSS 199000 för naturvärdesinventering (NVI) har inte tillämpats.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen konstaterar att, i samband med exploatering, en ökning av andelen hårdgjorda ytor ökar risken för snabbare och större dagvattenflöden vid nederbörd. Även ökad förorening av dagvattnet kan uppstå. Inför granskning har kommunen utvecklat planbeskrivningen och infört bestämmelsen n2”marken får inte hårdgöras” på plankartan. Det framgår från planbeskrivningen samt illustrationskartan att ytterligare åtgärder i form av dike och magasinering eventuellt kan behövas. Kommunen bör därför överväga om det finns behov av att identifiera ytterligare markområden för att avleda och ta hand om dagvattnet, till exempel i anslutning till parkeringen. Kommunen pekar på att dagvatten som genereras på ytor som vägar och parkering riskerar att förorenas. Här kan det tilläggas att dagvatten från en skidanläggning kan innehålla PFAS-ämnen. Det bör även uppmärksammas att grundvattnet i anslutning till skidanläggningen utgör en kommunal dricksvattentäkt.

Strandskydd

Strandskyddet (100 meter) gäller kring en anlagd damm precis utanför planområdet, samt kring Hånsjön i öster. Kommunen avser att upphäva strandskyddet för den utökade parkeringen i planens nordöstra del samt för delar av bostadsområden. En administrativ bestämmelse med detta syfte har införts på plankartan. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att det finns särskilda skäl (enligt MB 7 kap. 18§). Att området har liten betydelse för strandskyddet är inte ett särskilt skäl. Som särskilda skäl åberopar kommunen att områden behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, då den planerade utvecklingen av skidanläggningen bedöms kunna ge långsiktiga fördelar för kommunen i stort. Kommunen poängterar att tomtmarken innebär en ekonomisk förutsättning för den planerade utvecklingen av skidanläggningen. Länsstyrelsen ställer sig fortfarande tveksam till att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskydd för de förslagna byggrätterna i planens östra delar. Vidare saknar Länsstyrelsen en tydlig redogörelse över varför bostadsbebyggelsen inte kan placeras utanför området, ett krav enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c §§ 4 o 5. Inför antagande behöver kommunen tydligt motivera varför de förslagna byggrätterna inte kan placeras utanför det strandskyddade området, alternativt ska markanvändning bostäder tas bort i de delar av planen som omfattas av strandskydd.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10§ Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att planen kommer att tas in för prövning avseende strandskydd om den antas i nuvarande form.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare resonemang kring naturvärden.

Dagvatten som genereras av skidanläggningen ligger utanför det här planområdet, den frågan behandlas således inte inom ramen för den här detaljplanen. Dock möjliggörs anordningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

Tomter inom strandskydd tas, i större utsträckning, bort. Litet område, som genom avstyckning, redan anses tagits i anspråk, kvarstår med inskränkning till byggrätten. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

u-område saknas

På ett flertal ställen inom planområdet går befintliga ledningsrätter för va-ledningar, 1766-07/17.1 och starkström 17-X-954.1 Det finns dock inga u-områden utlagda i alla de aktuella sträckningarna i plankartan. Utan u-område blir ledningsdragningen för allmänna ändamål planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall behöver plankartan kompletteras med u-område.

Fastighetsbildning

Kring befintlig bostadsbebyggelse finns en gemensamhetsanläggning bildad, Hån ga:1, för vatten, avlopp med pumphus, vägar med gatubelysning och elmätare samt grönområden. Är avsikten att Hån ga:1 ska omprövas för att omfatta naturområdena och vägarna kring den nya bebyggelsen eller ska en ny gemensamhetsanläggning bildas på naturmark och vägar där ingen ga finns idag? Ska en eventuellt ny ga också omfatta va-ledningar?

För vägen ut till väg 882 finns också en gemensamhetsanläggning bildad, Hån Ga:2. Det är bra om det av planbeskrivningen framgår att de nya fastigheterna ska anslutas till den gemensamhetsanläggningen.

Vilka fastigheter ska ingå i en gemensamhetsanläggning för sophantering? Både befintliga och nya fastigheter? Ska någon av de befintliga gemensamhetsanläggningarna omprövas för att omfatta även sophantering eller ska en ny ga bildas?

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. genomförandeavtal.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter:

- Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och därmed även omgivet av administrativa gränser.
- Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse då Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se sida 53 i Boverkets konsekvensutredning.
- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.
- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelsen Besöksanläggning/Restaurang/Tillfällig vistelse, redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.

Illustrationer

Lantmäteriet avråder från användning av illustrationer i plankartan. Antingen bör en särskild illustrationskarta upprättas eller så bör illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Gränser kring strandskydd

Eftersom upphävande av strandskydd är en administrativ bestämmelse bör den avgränsas av en administrativ gräns. I de två södra områdena där strandskyddet upphävs är det egenskapsgränser inritade.

Kommentar:

Ledningar som behöver skyddas inom planområdet ses över och förses med u-områden på plankartan.

En ny gemensamhetsanläggning ska bildas för det nya bostadsområdet och omfatta vägar, gatubelysning, naturområden, VA och el med tillhörande anläggningar, detta förtydligas i planbeskrivningen. De nya områdena ska även ha del i Hån ga:2 Planbeskrivningen kompletteras angående gemensamhetsanläggningarna.

Exploateringsavtal ska inte tecknas.

Gränser i plankartan ses över och justeras utifrån boverkets allmänna råd.

Illustrationen separeras från plankartan.

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att möjliggöra en utveckling av området kring skidanläggningen "Ski Sunne". Intill skidbacken finns idag olika byggnader som hör till själva skidanläggningen och i södra delen av planområdet finns även ett tjugotal avstyckade tomter med relativt nybyggda fritidshus på cirka hälften. Planläggningen syftar till att bekräfta den befintliga bebyggelsen men syftar även till utveckling av skidområdet med ytterligare byggrätter för fritidshus och uthyrningsstugor/SkiLodge, samt möjlighet till förändring av anläggningens servicebyggnader och parkeringsområden.

Trafikverket har i tidigare samrådskede yttrat sig i frågan 2016-08-31 med kommentarer om planområdesgränsen, dagvatten samt eventuell ändring av anslutning mot statlig väg 882.

Planområdesgräns

Ingen korrigerande planområdesgräns kan urskiljas i plankartan. Vägområdet väg 882 hamnar inom planlagd naturmark i planområdets östra del, vilket är olämpligt.

Dagvatten

Enligt planbeskrivningen kan ytvatten från skidanläggningen vid kraftig nederbörd med fördel ledas via ett avskärande dike så att det mynnar i Björnbäcken, längs planområdets västra kant. Ett öppet dike ska också finnas i norra kanten av planområdet (planbestämmelse n1).

Det är enbart diket längs norra kanten som finns infört i plankartan och det avskärande diket riskerar att inte bli utfört. Det norra diket mynnar i Trafikverkets vägområde, vilket riskerar att påverkas om allt dagvatten leds direkt dit vid extremregn. Trafikverket anser att plats bör markeras i plankartan för det avskärande diket och/eller dagvattenmagasin.

Sammanfattning

Trafikverket anser att planområdesgränsen bör korrigeras och att ytterligare områden för dagvattenhantering bör läggas in i plankartan enligt ovan. Trafikverket har i övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Plangränsen ändras och placeras utanför vägområdet till väg 882.

Ett redan befintligt dike finns inom planområdet, platsen markeras på plankartan.

Miljö och bygg, Sunne kommun

Miljö- och bygglovenheten har inget att erinra mot planens syfte. Den konkreta utformningen av planen föranleder dock vissa synpunkter.

Parallellt med plangranskningen pågår en remissomgång hos Mark- och miljödomstolen för inlämnad ansökan om vattenverksamhet (Mål nr M 1639-17 R2).

Verksamheten består i pumpning av vatten från Rottnan för tillverkning av konstsnö och omhändertagande av smältvatten från skidbacken.

I ansökan nämner sökanden att området som snöbeläggs idag är 24 ha och önskemål finns att i framtiden snöbelägga 40 ha. Kombinerat med klimatförändringar kommer därför behovet av konstsnö sannolikt öka. Sökanden anger också att skidbackarna avvattas mot nordost, dvs mot området som är angivet för tillfälligt boende. Lokalt omhändertagande av dagvatten är troligtvis inte möjligt i området beroende på den stora mängden smältvatten som uppstår och dagvatten måste aktivt avledas i diken och kulvertar till Rottnan via andra vattendrag.

Problemet är att planens avsatta område för avledande dike i norr inte stämmer överens med vad sökanden angett i ansökan om vattenverksamhet.

Dagvattensystemet kommer troligtvis också att behöva minst två större sedimenteringsdammar för att förhindra att icke önskvärda ämnen transporteras till Björnbäcken och Rottnan. Storlek och placering är beroende på Mark- och miljödomstolens beslut i ärendet och mark kan troligtvis inte avsättas för detta i planen innan beslutet är taget och vunnit laga kraft.

Domstolens beslut bör inväntas och planen bör korrigeras i detta avseende innan planen antas.

På plankartan står det angivet att fasadmaterialet ska vara av trä och färgsättning av jordfärgskaraktär. I planbeskrivningen står det att det ska vara en anpassad utformning med hänsyn till omgivningarna i landskapet i stort. När en bestämmelse införs gällande fasadmateriell och kulör är det välkommet att det i planbeskrivningen närmare beskrivs vilka kulörer som avses med t ex jordfärgskaraktär. Detta för att undvika diskussioner med de sökande i bygglovsskedet. Om det är en tydlig bestämmelse om

fasadmateriäl och kulör bör det inte finnas tolkningsutrymme för vad som avses men gärna illustrativa alternativ.

Kommentar:

Inom planen finns möjlighet att anordna anläggningar för omhändertagande av dagvatten, dels genom dikenä men också genom naturmarken.

Planhandlingarna ses över för möjligheten att anlägga anordningar för omhändertagande av dagvatten för att inte riskera att hamna i strid med kommande dom från Mark- och miljödomstolen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vilka kulörer som avses med jordfärgskaraktär.

Fortsatt arbete

De yttranden som inkommit under granskningstiden och har inneburit justeringar av planhandlingarna sammanfattas nedan.

Planbeskrivning

- Ändring i omfattning av strandskydd förtydligas och åberopade skäl ses över
- Kompletteras med ytterligare resonemang kring naturvärden
- Komplettering och förtydligande av gemensamhetsanläggningar
- Kompletteras med beskrivning av vilka kulörer som avses med jordfärgskaraktär

Plankarta

- Tomter inom strandskyddet tas i större utsträckning bort
- Byggrätt begränsas inom strandskyddsområde
- Gränser ses över och anpassas till boverkets rekommendationer
- U-område för ledningar ses över
- Illustration separeras till en egen illustrationskarta
- Befintligt dike inom planområdet ritas in i kartan
- Plangränsen placeras utanför vägområde till väg 882
- Ev. komplettering för att möjliggöra anordnande av dagvattenhantering med anledning av kommande dom från mark- och miljödomstolen