



Planbeskrivning



Detaljplan för detaljhandel i norra Skäggeberg

Del av Skäggeberg 1:316, del av Skäggeberg 1:315 och 15:181

Sunne kommun

Värmlands län

ANTAGANDEHANDLING
2023-05-16

ANTAGEN KS 2023-06-07§131
LAGA KRAFT 2023-07-04

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Bakgrund	4
Hela detaljplanen	4
Genomförandetid.....	4
Ärendeinformation.....	5
Befintligt	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar.....	9
Motiv till reglering.....	9
Planeringsunderlag.....	12
Kommunala	12
Utredningar	12
Planeringsförutsättningar	13
Regionala	13
Kommunala	13
Riksintressen	16
Miljökvalitetsnormer.....	16
Hälsa och säkerhet	17
Geotekniska förhållanden	19
Kulturmiljö.....	20
Fysisk miljö	20
Teknik.....	21
Trafik.....	22
Natur.....	22
Sociala.....	23
Konsekvenser	23
Fastigheter och rättigheter	23
Teknik	24
Genomförandefrågor	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Tekniska och ekonomiska frågor.....	31
Organisatoriska frågor.....	32

Beställare Anders Olsson, Utvecklingsledare Sunne kommun

Konsult Daniel Nordholm, SBK Värmland AB

Kontakt SBK Värmland AB
Storgatan 26
67131 Arvika
Tel +46707-83 12 04
daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se



Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla befintlig verksamhet i form av detaljhandel. Utvecklingen ska möjliggöra för mer utrymme i butiksbyggnaden och tillbyggnad av lagerutrymme samt postfunktion. Området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund

Fastighetsägaren Handelsfastigheter i Värmland AB (exploatören) till Skäggeberg 1:316 vill bygga ut en handelsbyggnad, som idag inrymmer dagligvaruhandel. En ny detaljplan behöver upprättas för att möjliggöra för önskad utbyggnad och i samband med det ersätta befintliga planer och även planlägga resterande del av fastigheten Skäggeberg 1:316 för en sammanhållen planläggning.

Hela detaljplanen

Planområdet omfattar del av fastigheten Skäggeberg 1:316 som ägs av exploatören, del av Skäggeberg 1:315 som ägs av Sunne kommun och del av Skäggeberg 15:181 som är privatägd.

Planområdet omfattar cirka 8700 m².



Ovan: Kartan visar planområdets ungefärliga belägenhet rödmarkerat.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dagen planen vinner laga kraft. Tiden 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.

Ärendeinformation

Kommunens namn:	Sunne kommun
Detaljplanens namn:	Detaljplan för detaljhandel i norra Skäggeberg
Diarienummer för detaljplanen:	KS/2022:246
Hänvisning till beslutsprotokollet:	Delegeringsbeslut Per Branzén Samhällsbyggnadschef 2022-04-20
Datum detaljplanen är påbörjad:	2022-04-20
Datum detaljplanen fick laga kraft:	2023-07-04

Tidplan och planförfarande

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.



Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

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

Antagande: Planen antas i kommunstyrelsen.

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

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

Preliminär tidplan:

Uppdrag om planläggning	20 april 2022
Beslut om samråd (KSAU)	oktober 2022
Samrådsskede	oktober/november 2022
Granskning	april 2023
Antagande KS	juni 2023
Laga kraft	juli 2023

Upplysning

Efter planen varit på granskning har planområdesgränsen och gräns för fastighetsindelingsbestämmelse ändrats för att överensstämja med överenskommelse om markbyte mellan ägare till Skäggeberg 1:316 och 15:181. Detta innebär att planområdet har minskats något och att del av Skäggeberg 1:316 inte omfattas av detaljplanen. Se mer utförlig beskrivning under genomförandekapitlet samt illustration på s.28.

Befintligt

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Sunne tätort, strax öster om E45. I huvudsak består planområdet av en handelsbyggnad med tillhörande parkeringsyta. Denna användning avses fortsatt finnas och kunna utvecklas på platsen. Området avskärmas av en ordnad vegetationsremsa mot vägen samt mer friväxande vegetation mot grannfastighet söderut. Denna vegetationsavgränsning utgör ett viktigt inslag i upplevelsen av den byggda miljön och stadsbilden varpå sådana värden avses värnas i framtiden.

Allmän plats

Gata

Längs planområdets östra gräns och nordöstra hörn föreslås en remsa av allmän plats, gata (**GATA**). Denna mark utgörs idag av gräsyta.



Ovan: Rödmarkering redovisar mark inom fastigheten Skäggeberg 1:315 som föreslås som allmän plats-gata.

Gatumarken föreslås för att denna nya detaljplan i sin helhet ska ersätta de detaljplaner som gäller för området. Gräns för föreslagen kvartersmark för detaljhandel (se beskrivning nedan) föreslås ligga i fastighetsgräns för Skäggeberg 1:316 (förutom den del av Skäggeberg 1:316 som förhandlats för markbyte och efter granskning undantagits detaljplanen, se genomförandebeskrivning för mer utförlig beskrivning) och då gällande plan sträcker sig en bit utanför denna föreslås denna återstående markremsa istället för allmän plats-gata. Marken som föreslås för allmän plats-gata innehålls av kommunen genom fastigheten Skäggeberg 1:315. Skäggeberg 1:315 är en stor fastighet, men just sträckan öster om planområdet är i övrigt planlagd för gatumark, vilket motiverar samma användning för den kvarstående markremsan (som redovisas i bilden ovan på s.6) inom aktuell detaljplan.

Ingen förändring föreslås i områdets gatuutformning.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Detaljhandel

Inom planområdet föreslås kvartersmark för detaljhandel (**H**). Användningen detaljhandel ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.

Den befintliga markanvändningen utgörs idag av detaljhandel men en utökad byggrätt föreslås genom planförslaget. Området bedöms utifrån befintliga förutsättningar (se vidare beskrivning under "Planeringsförutsättningar") och pågående markanvändning vara lämpad för föreslagen markanvändning med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet utgör cirka 8700 m² och exploatören önskar att bygga ut den befintliga byggnaden med lager, postfunktion samt lastkaj. Den befintliga byggnaden har en byggnadsarea på cirka 1550 m². Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen. Utvecklingen ska möjliggöra för mer utrymme i butiksbyggnaden och innefattar tillbyggnad av lagerutrymme på cirka 80 m² med tillhörande lastkaj på 20 m², samt cirka 26 m² tillbyggnad för postfunktion. Tillbyggnaderna utgör mindre ändringar i anslutning till huvudbyggnaden men ska utformas för god anpassning till stadsbilden, samt med hänsyn till omgivningen som består av bostadsområde och verksamhetsområde. För att möjliggöra önskad tillbyggnad samt ha viss marginal för framtida förändringar och behov föreslås bestämmelse om utnyttjandegrad därmed enligt att största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet (**e₁**).



Ovan: Fasadritning över förslag på tillbyggnad, Pekås 2021-09-08.

Till formen får bebyggelsen gärna variera, d.v.s. att byggnaderna kan vara olika breda och höga. Fönster och glaspartier kan också tillåtas ha en friare placering. För anpassning till omgivningen och hänsyn till stadsbilden föreslås bestämmelse om att byggnadens fasadmateriäl på vägg ska till minst 60% utgöras av trä (f1), då omkringliggande bebyggelse till större del har utförts med träfasad. Detta omfattar då inte tak, takfot eller sockel. Utifrån befintlig höjd på byggnad, samt för anpassning till omkringliggande bebyggelses höjd föreslås bestämmelse om att högsta nockhöjd är 8 meter (**h₁**).

För anpassning till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan föreslås att byggnadsverk ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p₁**).

Den vegetationsremsan som finns längs med fastighetsgräns mot gata föreslås fortsatt bevaras, då den bedöms vara av värde som grönt inslag i stadsbilden och därmed upplevelsen av tomten. Därmed föreslås bestämmelse om att marken inom egenskapsområdet ska anordnas med vegetation (**n₁**) samt att marken får inte förses med byggnadsverk (::::). Idag är ytan i huvudsak gräsbelagd med lägre buskar mot norr mellan infart och gångsläpp. Genom föreslagna bestämmelser möjliggörs för fortsatt gräsyta, men det kan även vara möjligt att plantera buskar eller träd. Dock finns ledningar längs denna sträcka som behöver beaktas vid sådana åtgärder. Ledningar som passerar inom planområdet samt längs gata föreslås kunna tryggas i åtkomst genom bestämmelse om markreservat

för allmännyttiga underjordiska ledningar(u_1) i kombination med att marken får inte förses med byggnadsverk (::::). Detta innebär delvis flytt av ledningar (se beskrivning under rubriken Teknik). För dessa ytor avses fortsatt parkering och infart kunna ske.

Den södra delen av planområdet nyttjas främst för varuhantering och parkering, vilket är funktioner som fortsatt är viktiga att kunna hantera i denna del av planområdet.

I den södra delen av planområdet föreslås en vegetationszon med bestämmelse om att marken inom egenskapsområdet ska anordnas med sammanhängande plantering av träd och buskar. Minst tre träd ska finnas (n_2). Här föreslås även marken höjas något för att säkerställa att dagvatten avrinner norrut och omhändertas på egen fastighet. För den ränn som finns i planområdets södra del föreslås att trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_3) samt att marklov krävs även för trädfällning (a_3). För att undvika konflikt genom att byggnadsverk placeras över trädets rotsystem har även bestämmelse om att marken får inte förses med byggnadsverk (::::).

Sammantaget bedöms förändringen i stadsbilden acceptabel vid avvägning utifrån allmänna och enskilda intressen och föreslagen markanvändning utifrån allmän synpunkt medföra en god hushållning av marken.

Parkering

Sunne kommun har arbetat fram en parkeringsnorm som beräknats utefter förväntat parkeringsbehov. Enligt framtagen parkeringsnorm för handel ska det finnas 37 platser / 1000 m². Idag är byggnadsarean för handelsbyggnaden ca 1550 m². Med avsedd exploatering genom planerade tillbyggnader kommer byggnadsarean att uppgå till ca 1680 m², vilket innebär att det ska finnas omkring 62 parkeringsplatser. Idag finns det cirka 60 parkeringsplatser vilket korrelerar väl med det beräknade behovet. Planerade tillbyggnader och ändringar av befintlig byggnad avser inte ta i anspråk något av den befintliga parkeringsytan.

I nuläget finns inga ordnade parkeringsplatser i områdets södra del, men här kan det vid vissa tillfällen (när det förekommer en högre andel besökare) förekomma fri, oorganiserad parkering. För att strukturera upp förekommande parkering inom områdets södra del föreslås anordnande av ytterligare ca 30-35 parkeringsplatser. I samband med anläggande av dessa parkeringsplatser föreslås att befintliga handikapplatser intill entrén breddas, vilket får påverkan att befintliga parkeringsplatser i norr flyttas något ytterligare norrut samt att två av de befintliga parkeringsplatserna utgår.

Laddinfrastruktur

Att ha i beaktning vid planering av markanvändning med behov av större parkeringsytor är det framtida behov av laddstationer för laddfordon. Enligt en rapport av Boverket (2019) ställer de nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon. Vid ny- och ombyggnad föreslår Boverket att krav på laddinfrastrukturen ska ställas för anläggningar som har mer än tio parkeringsplatser. Ledningsinfrastrukturen ska utformas på ett sätt som gör det möjligt för dragning av elektriska kablar och installation av laddningspunkter.

Inom planområdet bedöms inte finnas något hinder för utbyggnad av laddinfrastruktur.



Till vänster: Bild på transformatorstationen i området.

Transformatorstation

I östra delen av planområdet finns en transformatorstation belägen. Transformatorstation utgör en viktig funktion för närliggande bebyggelse och föreslås därmed säkerställas i detaljplanen genom

markanvändningen transformatorstation (E₁). Ytan för användningsområdet utgör befintligt byggnadsverk samt två meter arbetsområde.

Inom ytterligare en zon på tre meter föreslås att marken får inte förses med byggnadsverk (::::) och omfattas i övrigt av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Detta med anledning av brandrisk. Transformatorstationen bedöms kunna nå från gata.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Nedan presenteras de motiv som anges för respektive planbestämmelse.

Genomförandetid- Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m 2023-07-04

Genomförandetiden regleras utifrån bedömning av rimlig tid för genomförande av planen med grund i exploateringstrycket i området. Detta motiveras av planens syfte genom att utveckla befintlig verksamhet i form av detaljhandel, samt av att planläggning ska syfta till att mark används för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap.2§).

GATA- Gata

Markanvändningen regleras för att ordna upp markanvändning i området med hänsyn till fastighetsbilden. Detta motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen. Detta stämmer även med att markområde används för de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning (PBL 2 kap. 2§) samt att hänsyn ska tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar (PBL 2 kap. 7§).

H- Detaljhandel

Markanvändningen regleras för att möjliggöra en utbyggnad och utveckling av befintlig handelsverksamhet i området. Detta motiveras av planens syfte genom att utveckla befintlig verksamhet i form av detaljhandel och att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

E₁- Transformatorstation

Markanvändningen regleras för att säkerställa transformatorstationens funktion för den elektroniska kommunikationen i området. Detta motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen och med hänsyn till att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation (PBL 2 kap. 5§).

e₁ - Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet

Regleringen om största byggnadsarea görs för att säkerställa att andra funktioner kopplat till markanvändningen detaljhandel såsom parkeringsyta kan inrymmas inom användningsområdet, samt att utnyttjandegraden inom planområdet harmonierar med bebyggelsetäthet i närområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen, samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

h₁ - Den högsta nockhöjden är 8 m

Regleringen om högsta höjd på byggnadsverk görs för att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till stadsbilden med befintlig bebyggelse och begränsa inverkan på upplevelsen av den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

p₁- Byggnadsverk ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Regleringen om byggnadens placering görs för att säkerställa erforderligt avstånd till omkringliggande fastigheter för att inte bebyggelse ska placeras på sådant avstånd att det kan bli svårt att sköta byggnader eller innebära krav på brandtekniska konstruktioner. Regleringen av en indragen bebyggelse görs även med hänsyn till upplevelsen av den byggda miljön och gaturummet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen, med hänsyn till risk för olyckor (PBL 2 kap.5§) och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

f₁- Byggnadens fasadmateriäl på vägg ska till minst 60 procent utgöras av trä

Regleringen om byggnadens utformning görs för att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till stadsbilden med befintlig bebyggelse och begränsa inverkan på upplevelsen av den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

n₁- Marken ska anordnas med vegetation

Regleringen om markens anordnande och vegetation görs för att fortsatt säkerställa vegetation och genom denna en mjuk avgränsning av handelsområdet mot gaturummet i de delar av planområdet som omfattas av ordnad vegetation längs gata i nuläget. Buskar finns planterade mot norr, och mot öster finns gräsyta. Bestämmelsen syftar till att värna vegetation längs hela denna sträcka för en mer sammanhängande utformning och upplevelse av området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

n₂- Marken ska anordnas med sammanhängande plantering av träd och buskar. Minst tre träd ska finnas.

Regleringen om markens anordnande och vegetation görs för att fortsatt säkerställa vegetation och genom denna en mjuk avgränsning av handelsområdet mot fastighet söderut. Bestämmelsen syftar till att anordna buskar och träd längs hela denna sträcka för en mer sammanhängande utformning och upplevelse av området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

n₃- Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Regleringen om markens anordnande och vegetation görs för att fortsatt säkerställa vegetation och genom denna en mjuk avgränsning av handelsområdet mot fastighet söderut. Bestämmelsen syftar till att säkerställa träd som en viktig del av upplevelsen av området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn

till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Regleringen om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar görs för att säkerställa läget av allmännyttig infrastruktur i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med hänsyn till omgivningen och med hänsyn till att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

a₃- Marklov krävs även för trädfällning

Regleringen om markens anordnande och vegetation görs för att fortsatt säkerställa vegetation och genom denna en mjuk avgränsning av handelsområdet mot fastighet söderut. Bestämmelsen syftar till att säkerställa träd som en viktig del av upplevelsen av området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

(:::) –Marken får inte förses med byggnadsverk

Regleringen om att marken inte får förses med byggnad görs för att säkerställa ett byggnadsfritt säkerhetsavstånd till transformatorstation. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen, med hänsyn till risk för olyckor (PBL 2 kap.5§) och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

(:::) –Marken får inte förses med byggnadsverk (i kombination med n₁, n₂ och n₃)

Regleringen om att marken inte får förses med byggnad görs för att ytterligare säkerställa att inte byggnadsverk placeras inom område där bestämmelsen om markens anordnande och vegetation anger att det ska finnas vegetation. Detta motiveras av att bevara markens vegetation i enlighet med planens syfte genom att området ska utformas med god anpassning till stadsbilden samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

(::::)- Marken får inte förses med byggnadsverk (kombinerat med u₁)

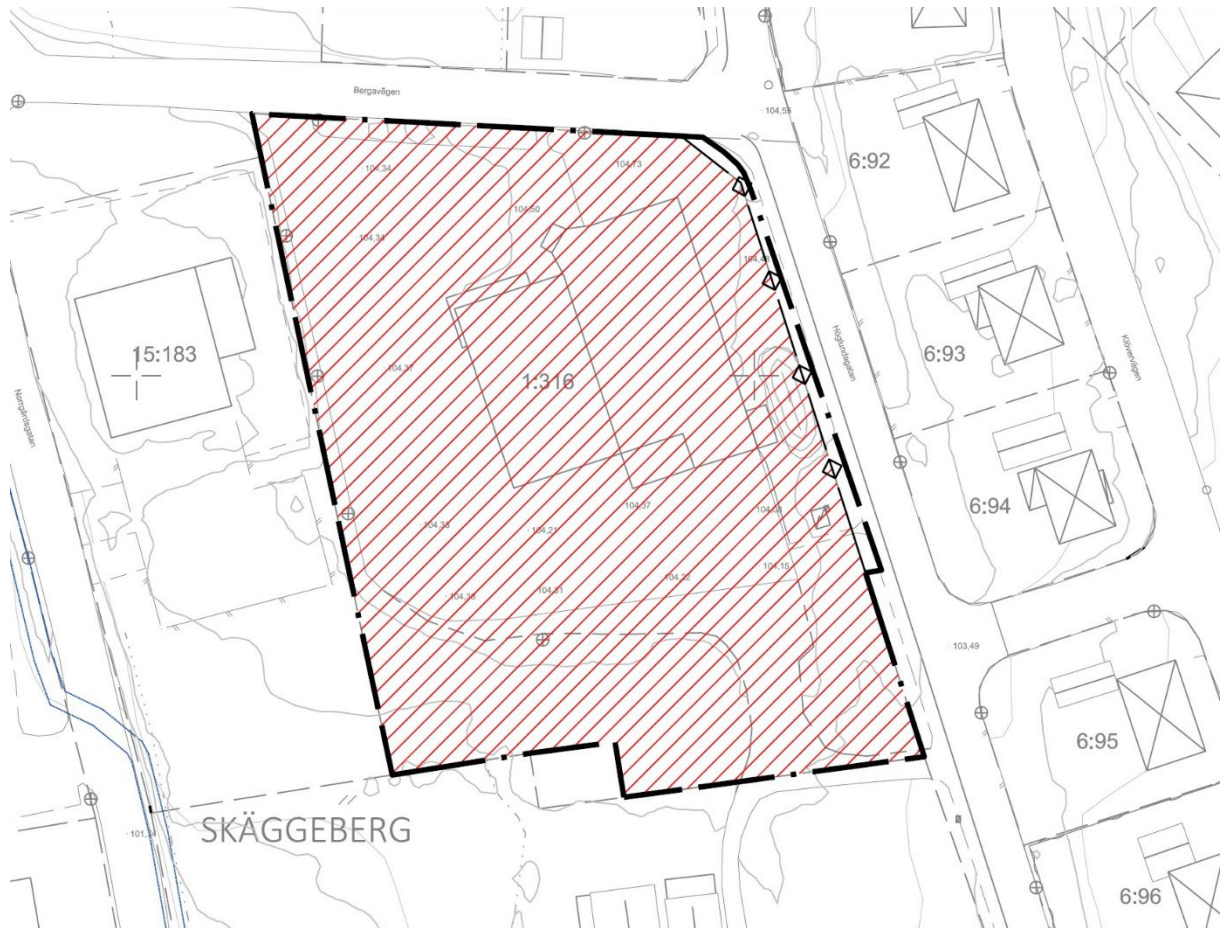
Regleringen görs för att tydliggöra att marken får inte förses med byggnadsverk inom område för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med hänsyn till omgivningen och med hänsyn till att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

—◆—◆— All kvartersmark inom planområdet skall utgöra en fastighet

Regleringen görs för att den behövs för att få till stånd en ändamålsenlig indelning i fastigheter och underlätta planens genomförande. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att området ska utformas med hänsyn till omgivningen och med hänsyn till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. (PBL 2 kap.2§). Bestämmelsen motiveras även av att hänsyn tas till behovet av att det inom eller i

nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna kommersiell service (PBL 2 kap. 7§).

En mer utförlig beskrivning av fastighetsindelingsbestämmelsen finns under kapitlet "Genomförandefrågor" och rubrikerna "Fastighetsrättsliga frågor-Fastighetsindelingsbestämmelser".



Ovan: Röd streckad yta illustrerar området för fastighetsindelingsbestämmelsen "all kvartersmark inom planområdet ska utgöra en fastighet".

Planeringsunderlag

Kommunala

- Översiktsplan 2011, laga kraft 2013-05-23
- Fördjupning av översiktsplan för Sunne tätort, laga kraft 2022-10-17
- Detaljplan för Skäggeberg 1:315 m.fl. (Affär i Åmberg), laga kraft 1992-02-19
- Ändring av detaljplan för del av Skäggeberg 1:315 m.fl, laga kraft 1996-04-09

Utredningar

- Geoteknisk undersökning, VBB VIAK (1991-03-22)
- Kompletterande bedömning av geotekniska förutsättningar, Mitta AB (2022-09-06)

Planeringsförutsättningar

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

På uppdrag av regeringen har Region Värmland samordnat arbetet tillsammans med en mängd olika aktörer och format Värmlandsstrategin. I den nya Värmlandsstrategin, som antogs 2 juni 2021, formuleras en vision för regionens utveckling: *Ett hållbart Värmland som förändrar världen*. Denna ska bland annat fungera som en kompass vid förhandlingar med myndigheter, regeringen och EU. Värmlandsstrategin prioriterar fyra insatsområden som är särskilt viktiga. Dessa insatsområden kan ses och tolkas som kärnan i strategin och pekar ut vilka insatser som behöver prioriteras och vilka mål som ska uppnås för att Värmland ska nå den gemensamma visionen år 2040.

- **Förbättra livsvillkoren** – Målet är god och jämlik hälsa, ökad tillit samt robust samhälle.
- **Höja kompetensen** – Målet är tillgång till kunskapsutveckling, attraktiv kunskapsregion samt hållbar arbetsmarknad
- **Utveckla attraktiva platser** – Målet är tillgänglig region, hållbar livskvalitet samt attraktiva livsmiljöer
- **Stärka konkurrenskraften** – Målet är innovationsdrivet näringsliv, livskraftigt näringsliv, cirkulära flöden samt jämställd och jämlik tillgång till makt och inflytande.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med ovanstående visioner och strategier.

Kommunala

Översiktsplan

I Sunne kommuns översiktsplan 2011 tolkas området vara beläget mellan utpekade användningar enligt nedan:

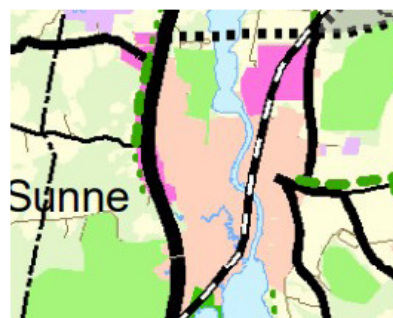
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

1. Tätorter och annan bebyggelse exklusive verksamhetsområden

 Oförändrad och tillkommande tätbebyggelse

2. Verksamhetsområden som inte bör blandas med bostäder

 Industri, täktverksamhet och ytkrävande handel



I fördjupning av översiktsplan för Sunne tätort (antagen 2022-09-19) pekas området ut för industri och verksamheter med bostäder söderut.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med gällande översiktsplan.

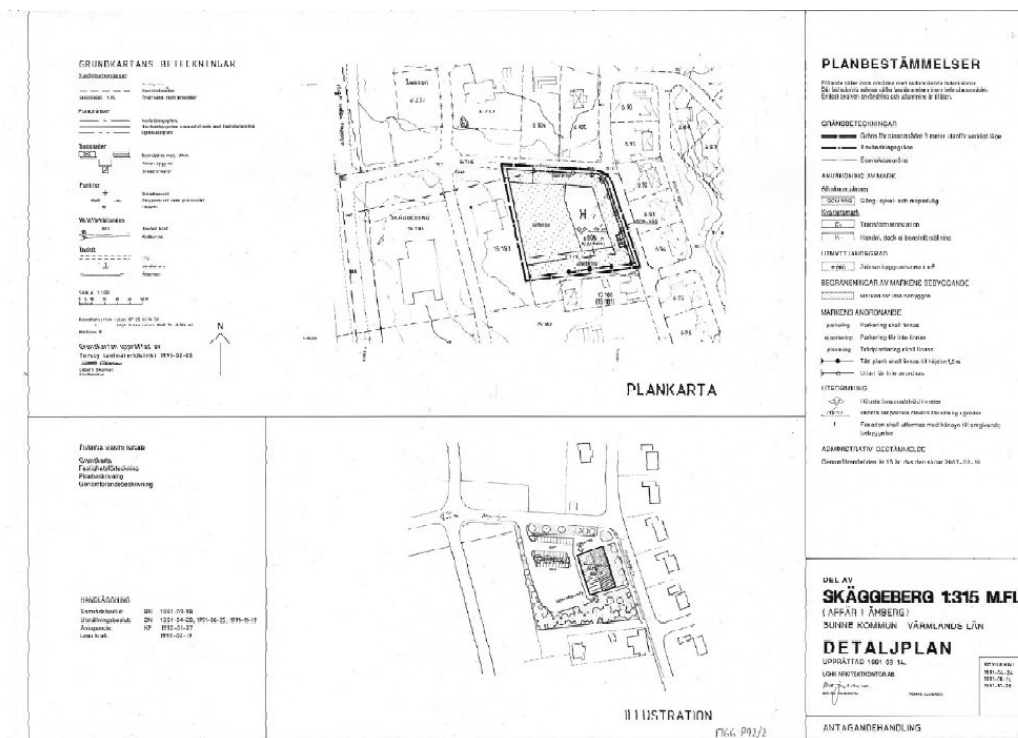
Detaljplan

Området omfattas av gällande detaljplan för Ändring av "detaljplan för del av Skäggeberg 1:315 m.fl." och gällande detaljplan för "Detaljplan för Skäggeberg 1:315 m.fl. (Affär i Åmberg)". Södra delen av fastigheten är inte planlagd. Vid tiden för framtagande av dessa detaljplaner såg fastighetsbilden annorlunda ut då Skäggeberg 1:316 var mindre. "Detaljplan för Skäggeberg 1:315

m.fl. (Affär i Åmberg)” som vann laga kraft 1992-02-19 anger markanvändning handel, dock ej bensinförsäljning med begränsad byggrätt, därutöver omfattas stor del av denna kvartersmark av prickmark (att marken inte får bebyggas) kompletterat med bestämmelse om parkering eller plantering. Parallellt med Höglundagatan löper gång- och cykelväg och i den östra delen finns även mindre byggrätt för transformatorstation. Genomförandetiden för planen är satt till 15 år, dvs att den slutade 2007-02-19.

Ändring av ”detaljplan för del av Skäggeberg 1:315 m.fl.” som vann laga kraft 1996-04-09 har ersatt delar av ovan nämnda detaljplan. Denna detaljplan anger huvudsakligen markanvändning handel, dock ej bensinförsäljning. Även här begränsas byggrätten av prickmark (att marken inte får bebyggas) kompletterat med bestämmelse om parkering eller plantering. Byggrätten omfattas även av bestämmelser om att största byggnadsarea i kvadratmeter är 1400 samt utformningsbestämmelser. För genomförandetid är angivet att det är densamma som för detaljplanen dvs. slutar 2007-02-19.

När denna nya detaljplan vinner laga kraft kommer båda detaljplanerna som beskrivs ovan att ersättas.



Ovan. Plankarta tillhörande detaljplan för Skäggeberg 1:316 m.fl. (Affär i Åmberg)

Undersökning enligt 6 kap. 6§ Plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-05-16 rev.2023-04-04, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådana betydande påverkningar på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Då undersökningen om betydande miljöpåverkan visar på ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning fattar Sunne kommun därmed beslut om att en strategisk miljöbedömning inte krävs för aktuell detaljplan.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ MB. Inom riksintresseområden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Däremot bedöms ingen påverkan på riksintresset för det rörliga friluftslivets värden kunna ske till följd av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsnormerna 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 föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Då planområdet ligger intill E45 som är riksintresse och rekommenderad farlig godsled blir detta viktigt att beakta. Planförslaget bedöms inte medföra sådan markanvändning eller någon större förändring av trafikflöden som påverkar utomhusluften och bedöms därmed inte heller påverka MKN luft.

Vatten

Planområdet ingår i två avrinningsområden, dels för Lerälven, dels för Sundet. I länsstyrelsens vatteninformationsystem finns det miljö kvalitetsnormer för varje vattenförekomst. Där framgår det vilken status vattnet ska ha i framtiden samt beskriver den kvalitet vattnet har nu.

För Lerälven är den ekologiska statusen bedömd som måttligt. Det finns en väsentlig påverkan på kvalitetsfaktorn fisk och konnektivitet. Förekommande barriärer fragmenterar vattenförekomsten och hindrar fiskars och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och ned i vattensystemet, samt hämmar flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material. Det påverkar den ekologiska funktionen i vattenförekomsten i så hög grad att den ekologiska statusen bedöms vara sämre än god och åtgärder behöver därför vidtas. Bottenfaunan visar att vattendraget inte är påverkat av övergödning eller försurning, dock med låg säkerhet, därav behövs mer data för att avgöra vattendragets statussäkert.

Den kemiska statusen uppnår ej god (med hänsyn till de överallt överskridna ämnena PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar). Expertbedömning genom extrapolering visar att gränsvärdet för kvicksilver överskrids då ingen närliggande vattenförekomst med mätdata i fisk har halter som understiger gränsvärdet. I Sveriges alla undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten överskrids gränsvärdena för PBDE.

Kvalitetskrav är satt till god ekologisk status 2045, samt god kemisk ytvattenstatus. Tidsfristen är knuten till förekomst av vattenkraftsverksamhet som ska omprövas med efterföljande åtgärder och återhämtning.

En mycket liten del av planområdet ingår i Sundets avrinningsområde. Sundet har klassats till måttlig ekologisk status. Det finns en väsentlig påverkan på kvalitetsfaktorn hydrologisk regim, samt behövs åtgärder för att förbättra vattenförekomstens hydromorfologi. Vattenförekomsten är negativ påverkad av exempelvis rensningar, kanalisering, muddringar, fördjupningar, strandskoning. Det påverkar den ekologiska funktionen i vattendraget i så hög grad att den ekologiska statusen bedöms vara sämre än god. Kvalitetskrav är satt till god ekologisk status år 2027, samt god kemisk ytvattenstatus.

Den kemiska statusen uppnår ej god (med hänsyn till de överallt överskridna ämnena PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar)

Förändrad avrinning eller infiltrationsförhållanden anses som liten. Idag sker naturlig infiltration av regn- och smältvatten i området. Marken är till större del bebyggd och hårdgjord. Då planområdet redan är bebyggt och planen syftar till relativt små förändringar av redan befintlig byggnad krävs ingen utbyggnad av områdets vatten- och avloppsanläggning. Ingen negativ påverkan på vattenkvalitet eller MKN vatten bedöms initialt till följd av planförslaget. Denna bedömnings grundar sig på att planområdet i huvudsak är bebyggt och hårdgjort likaså den del som är aktuell för tillbyggnad. Planförslaget bedöms därmed inte äventyra möjligheterna att uppnå MKN vatten.

Buller

Gäller idag endast kommuner över 100 000 inv. vilka ska kartlägga och upprätthålla åtgärdsprogram.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Pågående och föreslagen huvudsaklig markanvändning (detaljhandel) inom området bedöms inte vara av sådan art att den kan förväntas medföra störande omgivningsbuller. Tidigare problem med ljud från fläktanläggning har åtgärdats genom att bullervall byggdes öster om handelsbyggnaden mot bostäderna, därefter har fläktanläggningen även byggts in. Planförslaget förväntas inte medföra någon störning kopplat till trafikbuller då ingen större förändring av trafik förväntas till följd av planförslaget. Under bygg- och anläggningsarbete kan temporära bullerstörningar uppstå.



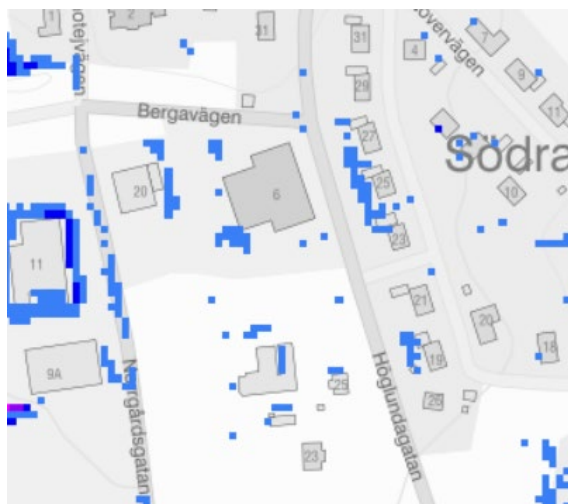
Ovan: Bild på bullervall.

Risk för olyckor

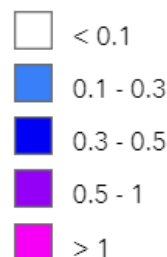
Fastigheten ligger 130 meter från E45 som är rekommenderad primärväg för farligt gods. Avståndet på 130 meter gör att planområdet ligger inom den riskzon där handel normalt kan planeras utan särskild riskhantering. Ingen förändrad risk bedöms ske till följd av planförslaget.

Risk för översvämning

Marken är till större delen bebyggd och hårdgjord idag vilket innebär att förändrad avrinning eller infiltrationsförhållanden är liten. Utifrån länsstyrelsens skyfallskarteringen är maxdjupet på platsen 0,1–0,3m vid 100-års regn.



Ists_ext_skyfallskartering - LstS
Skyfallskartering - maxdjup 100-årsregn
(m)



Ovan: Kartan visar länsstyrelsens skyfallskartering.

Marknivån på fastigheten ligger på omkring +105m och i förhållande till Fryken som ligger på +63m finns därmed ingen risk för översvämning på platsen, inte ens utifrån myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningssportal som visar beräknat högsta flöde för slutet av seklet.

Risk för erosion

Ingen utpekad risk för erosion

Risk för skred

Ingen utpekad risk för skred

Risk för ras

Ingen utpekad risk för ras

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar

En geoteknisk undersökning gjordes 1991-03-22 i området av VBB VIAK för fastigheten Åmberg 1:315 (marken ingår idag i planområdet). Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta redovisas jordartsförhållandena i området bestå av grundlager av lera-silt. Sammanfattningen beskriver att jorden i området utgörs av övervägande fasta finsediment med upp till 14 m mäktighet. Grundläggning kan ske ytligt med plattor (alt. markplatta). Mark- och grundläggningsarbeten anpassas till att förekommande jord är tjälfarlig och flytbenägen och till rådande väderleks- och grundvattenförhållanden vid utförandet. Radonrisken bedöms som normal till låg. Detaljprojektering förordas ske i samråd med geotekniskt sakkunnig. Under rubriken stabilitet anges att områdets stabilitet är tillfredsställande och påverkas ej av planerad områdesanvändning.

Vid undersökningssamråd med länsstyrelsen diskuterades att det i många områden längs Lerälven finns risk för ras/skred. Därav kan det finnas skäl att utifrån markens beskaffenhet (såsom lutningsförhållanden och markens geotekniska förutsättningar) göra en ny bedömning av området med hänsyn till de förändringar som skett över tid genom ytterligare bebyggelse/belastning som uppkommit sedan ursprunglig utredning togs fram.

Därmed har en kompletterande bedömning av geotekniska förutsättningar upprättats av Mitta AB (2022-09-06) på beställning av Sunne kommun. Utredningen visar att markförhållandena domineras av siltig finsand som i huvudsak är fast lagrade ner till ca 4–5 meter under markytan, där den övergår till att vara lös till halvfast lagrad ner till 11–14 meter under markytan där grövre friktionsjord påträffas. Området bedöms som plant i förhållande till omkringliggande område. Inget stabilitetsproblem bedöms föreligga med hänsyn till markförhållanden och jordens relativa fasthet och med relativt bedömda små laster från tillbyggnader. Ingen sättningsproblematik bedöms föreligga för planerade tillbyggnader, däremot bör huvudbyggnaden grundläggningsätt beaktas för att undvika eventuella skadliga differentialsättningar. Sammantaget föreligger det inte någon oacceptabel risk med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden samt risk för olyckor, översvämning och erosion enligt plan- och bygglagens 2 kap 5§.

Slutsats: Med utgångspunkt i geoteknisk bedömning ovan föreslås inga särskilda bestämmelser med anledning av de geotekniska förutsättningarna.



Ovan: Utdrag ur SGU:s karttjänst "Förutsättningar för skred för finkornig jordart", där orange ytor är "aktsamhetsområde- efterarbetad lutningsanalys". Planområdet omfattas inte av sådan yta.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i utpekade område för Sunne i kulturmiljöprogrammet "Ditt Värmland". Området sammanfattas enligt beskrivningen att bebyggelsemiljöer med kyrka och kyrkogård med medeltida ursprung, tidstypiska och välbevarade byggnader vid storgatan, Långgatan, Kvarngatan och Lerälven samt övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planområdet bedöms inte omfatta sådana karaktärsdrag som beskrivs i "Ditt Värmland" för Sunnes kulturhistoriska värde.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet (RAÄ) finns det utpekade möjliga fornlämningar väster och öster om planområdet, men med utgångspunkt i däremellan förekomst av gatuområde och sedan längre tid tillbaka ianspråktaget handelsområde borde inte någon sådan förekomst gränsa in i planområdet.

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Sunne tätort och kan nås från Bergavägen och Höglundagatan. Bergavägen ansluter E45 ca 130 m västerut. Planområdet består idag till större del av hårdgjord yta, mot vägen avskärmas området av en naturremsa med klippt gräs och mot norr även buskage. På gräsytan mellan butiksbyggnaden och Höglundagatan finns en kulle/bullervall som är strax under 20 meter lång. Delar av den södra delen av fastigheten upplevs ur stadsbildssynpunkt inte tillhöra handelstomten. Här är marken mer orörd med uppväxt vegetation av buskar och något enstaka större träd.

Planområdet är idag redan etablerat med handelsverksamhet med tillhörande parkering, varuhantering och grönytor. Området är beläget i gräns mot ett område för verksamheter längs E45. Både öster och norr om fastigheten finns bostadsområde i form av enplans- och tvåplansvillor. Majoriteten av verksamhetsbyggnaderna är beklädda i plåt medan övervägande del av villorna består av träfasad. Befintlig handelsbyggnad inom planområdet är i huvudsak utformad med träfasad och sadeltak, vilket bidrar till att den upplevs som en brygga mellan bostadsområde och verksamhetsområde.

Stadsbild

Större delen av planområdet är redan i nuläget ianspråktaget för handelsändamål. Området är beläget i gräns mellan bostadsområde och verksamhetsområde, inom Sunne tätort i nära anslutning till E45. Planförslaget möjliggör för en utveckling av befintlig verksamhet men bedöms inte medföra någon stor påverkan på stadsbilden.

Placerings- och utformningsbestämmelse föreslås med den grad av hänsyn som bedöms rimligt med utgångspunkt i befintlig och omkringliggande bebyggelse, samt den samlade upplevelsen av den byggda miljön och gaturummet.

Då planområdet är beläget inom Sunne tätort i område som sedan tidigare präglats av handel bedöms en möjlighet till utbyggnad av handelsverksamhet inte utgöra en främmande samhällsutveckling i stadsmiljön. Området bedöms utifrån förutsättningar och pågående markanvändning vara lämpad för föreslagen markanvändning med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Sammantaget bedöms förändringen i stadsbilden acceptabel vid avvägning utifrån allmänna och enskilda intressen och föreslagen markanvändning utifrån allmän synpunkt medföra en god hushållning av marken.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde och är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Ingen förändring föreslås till följd av planen.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Flera rensbrunnar finns inom handels- tomten. I den södra delen av planområdet samt längs gata sker naturlig infiltration genom vegetationsytor.

Ingen större förändring föreslås till följd av planen. Avsikt finns att förbättra lutningsförhållandena i den södra delen av området för avrinning av dagvatten till ledningsnätet.

Elnät

Ägare av elnätet inom området är elnätsföretaget Ellevio AB.

En transformatorstation finns i planområdets östra del med anslutande ledningar som bl.a sträcker sig tvärs över (östvästlig riktning) planområdet.

Lägesbestämningen på Ellevios ledningar inom planområdet är osäker då erhållet ledningsunderlag har status oinmätt. Läget för transformatorstationen som redovisas i underlaget från Ellevio felar med några meter mot vad som har mätts in och redovisas i grundkartan, vilket styrker osäkerheten i ledningarnas läge inom planområdet.

Ledningarna som korsar planområdet bedöms inte lämpligt att säkerställa i dess osäkra läge. Detta osäkra läge korsar dessutom tomten och ett markreservat i sådant läge skulle dela upp föreslagen byggrätt och begränsa nyttjandet av denna. Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u_1) föreslås istället i den södra delen av planområdet där ett markreservat inte bedöms begränsa en sammanhängande byggrätt och nyttjandet av fastigheten på samma sätt.

Genom att planlägga byggrätt inom område där det förekommer ledningar innebär att ledningarna kommer att behöva flyttas om byggrätten ska utnyttjas.

Sunne kommun har elledningar för gatubelysning inom planområdet. Dessa föreslås omfattas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) samt markanvändning för transformatorstation (E_1).

Tele, IT

Skanova har teleledningar inom och i gräns med planområdet.

Skanovas ledning "Tele kanalisation" inom planområdet kommer att påverkas vid ett plangenomförande när nytt kallager och lastkaj kommer att byggas till i butikens sydöstra del, varvid ledningen kommer att behöva flyttas.

Värme

Solör Bioenergi har fjärrvärmeledningar som passerar planområdet i gatan.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) har lagts till längs planområdets östra gräns för att tillförsäkra åtkomst på ledningarna vid underhållsarbete.

Avfall

Alstring av avfall kan öka vid utbyggnad av handelsverksamhet men ökningen bedöms som liten och därmed inte ha någon negativ påverkan på miljön.

I den norra delen av byggnaden i anslutning till entrén finns en returstation avsedd för glas. Returstationen är obemannad och kräver inga tekniska åtgärder. Ingen förändring gällande returstation föreslås, utan den bedöms inrymmas inom markanvändningen för detaljhandel.



Ovan: Bild på returstationen inom planområdet.

Trafik

Planområdet är beläget på ett avstånd av ca 130 meter från E45 som är rekommenderad primär väg för farligt gods. Öster om planområdet sträcker sig Höglundagatan med gång- och cykelväg. Planområdet nås från Bergavägen som i sin tur ansluter E45 ca 130 m västerut. Bergavägen har en hastighetsgräns av 40 km/h och E45 närmast området har en hastighetsgräns av 80 km/h.

Till planområdet går ingen kollektivtrafik utan det är via gång, cykel eller bil som platsen går att nås.

Planerade tillbyggnader möjliggör att verksamheten kan effektivisera sin hantering av gods genom förbättrade utrymmen för lager, lastkaj och postfunktion. Däremot förväntas inte utvecklingen medföra någon betydande ökning av trafik. Ingen förändring föreslås i trafikstruktur utan användning föreslås fortsatt ske genom befintlig in- och utfart mot norr.

Natur

Vegetation

Större delen av planområdet är redan bebyggt och består av hårdgjord yta.

I områdets norra del kommer vegetationszonen att minska något mot vägen som en följd av en omstrukturering av parkeringsplatser. Bestämmelser i planen säkerställer dock att vegetation ska finnas som gränisar kvartersmarken mot Bergavägen och Höglundavägen, då dessa bedöms vara av värde som grönt inslag i stadsbilden och därmed upplevelsen av tomten.

I områdets södra del kommer anordnande av parkeringsplatser ianspråkta del av den vegetation som finns idag. Övriga delar av vegetationszonen föreslås värnas med bestämmelse om att vegetation och träd ska finnas.

Planförslaget förväntas inte medföra någon stor påverkan på upplevelsen av vegetation i stadsmiljön.

Sociala

Barn

Planområdet är sedan tidigare etablerat område för handelsändamål. Framtida utformning av området ska ske med hänsyn till trygghet och tillgänglighet.

Jämställdhet

Aktuellt planområde ligger i den norra delen av Sunne tätort och det är möjligt att nå planområdet genom olika transportsätt. Österut finns gång- och cykelväg parallellt med Höglundagatan som ansluter till Bergavägen norr om planområdet och som i sin tur ansluter till E45 ca 130 m västerut. Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på jämställdhet.

Tillgänglighet

Hänsyn ska tas till PBL:s krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Entré och kommunikationsutrymmen så som postfunktionen ska utformas utan nivåskillnader och på utbyggnader där det inte kan undvikas bör skillnader utjämnas med exempelvis ramp eller annan lyftanordning. Tillgängligheten ökar även då området ligger relativt nära service och allmänna kommunikationer vilket gör att platsen är lätt att nå från Sunne centrum.

Konsekvenser

Under detta kapitel beskrivs de mer betydande konsekvenserna till följd av planförslaget.

Fastigheter och rättigheter

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet består i dagsläget av tre fastigheter: del av Skäggeberg 1:316, del av Skäggeberg 1:315 och del av Skäggeberg 15:181.

En fastighetsrättslig utredning har genomförts inom ramen för detaljplanearbetet. Detta med anledning av osäker fastighetsgräns i den sydöstra delen av planområdet. (För en mer ingående beskrivning av fastigheten kolla under rubriken "*Genomförandefrågor- Fastighetsrättsliga frågor*".)

Resultatet av genomförd utredning visar att Skäggeberg 15:181 omfattar en yta om ca 7 x 18 meter.

Förhandlingar om markförvärv har skett mellan exploatör (ägare till Skäggeberg 1:316) och ägare till Skäggeberg 15:181, där överenskommelse har nåtts avseende markbyte mellan marken för Skäggeberg 15:181 mot del av Skäggeberg 1:316. Markbytesavtal har upprättats. För att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning samt tydlighet mot alla parter kring genomförandet omfattas planförslaget även av en planbestämmelse som reglerar att all kvartersmark inom planområdet skall utgöra en enda fastighet. Planområdets gräns har vidare anpassats till den överenskomna nya gränsen för 1:316. (Se rubriken "*Fastighetsindelningsbestämmelser*" för en utförligare beskrivning.)

Se en mer utförlig beskrivning av samtliga fastighetsrättsliga frågor under kapitlet "*Genomförandefrågor*".

Teknik

El och tele

Skanos ledning "Tele kanalisation" inom planområdet kommer att påverkas vid ett plangenomförande när nytt kallager och lastkaj kommer att byggas till i butikens sydöstra del, varvid ledningen kommer att behöva flyttas. Ledningarna föreslås flyttas utifrån överenskommelse mellan exploatör och ledningsägare.



Ovan: Skanos ledningsunderlag redovisas i grönt ovan grundkartan.

Lägesbestämtheten på Ellevios ledningar inom planområdet är osäker då erhållet ledningsunderlag har status oinmätt. Läget för transformatorstationen som redovisas i underlaget från Ellevio felar med några meter mot vad som har mätts in och redovisas i grundkartan, vilket styrker osäkerheten i ledningarnas läge inom planområdet.

Ledningarna som korsar planområdet bedöms inte lämpligt att säkerställa i dess osäkra läge. Detta osäkra läge korsar dessutom tomten och ett markreservat i sådant läge skulle dela upp föreslagen byggrätt och begränsa nyttjandet av denna. Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u_1) föreslås istället i den södra delen av planområdet där ett markreservat inte bedöms begränsa en sammanhängande byggrätt och nyttjandet av fastigheten på samma sätt.

Genom att planlägga byggrätt inom område där det förekommer ledningar innebär att ledningarna kommer att behöva flyttas om byggrätten ska utnyttjas, annars finns risk att en byggnad placeras över ledningar. Ledningarnas osäkra läge behöver särskilt beaktas för att undvika att byggnad placeras i konflikt med ledningarnas funktion och ledningsägarnas åtkomst.

Genomförandefrågor

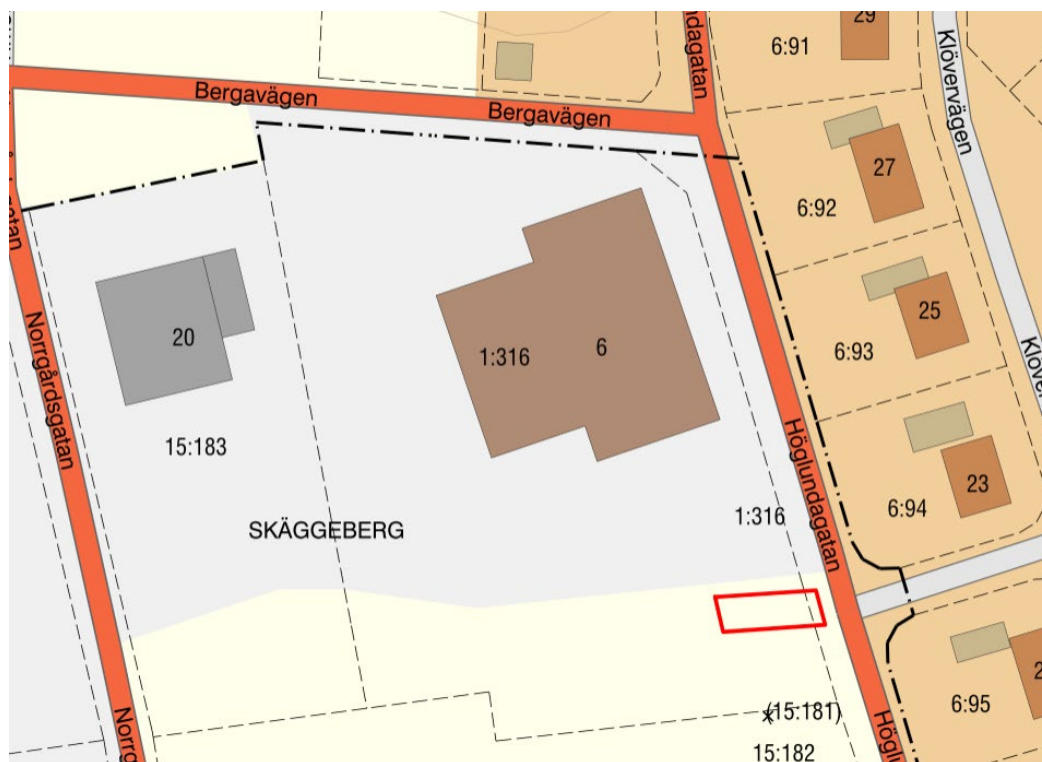
Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

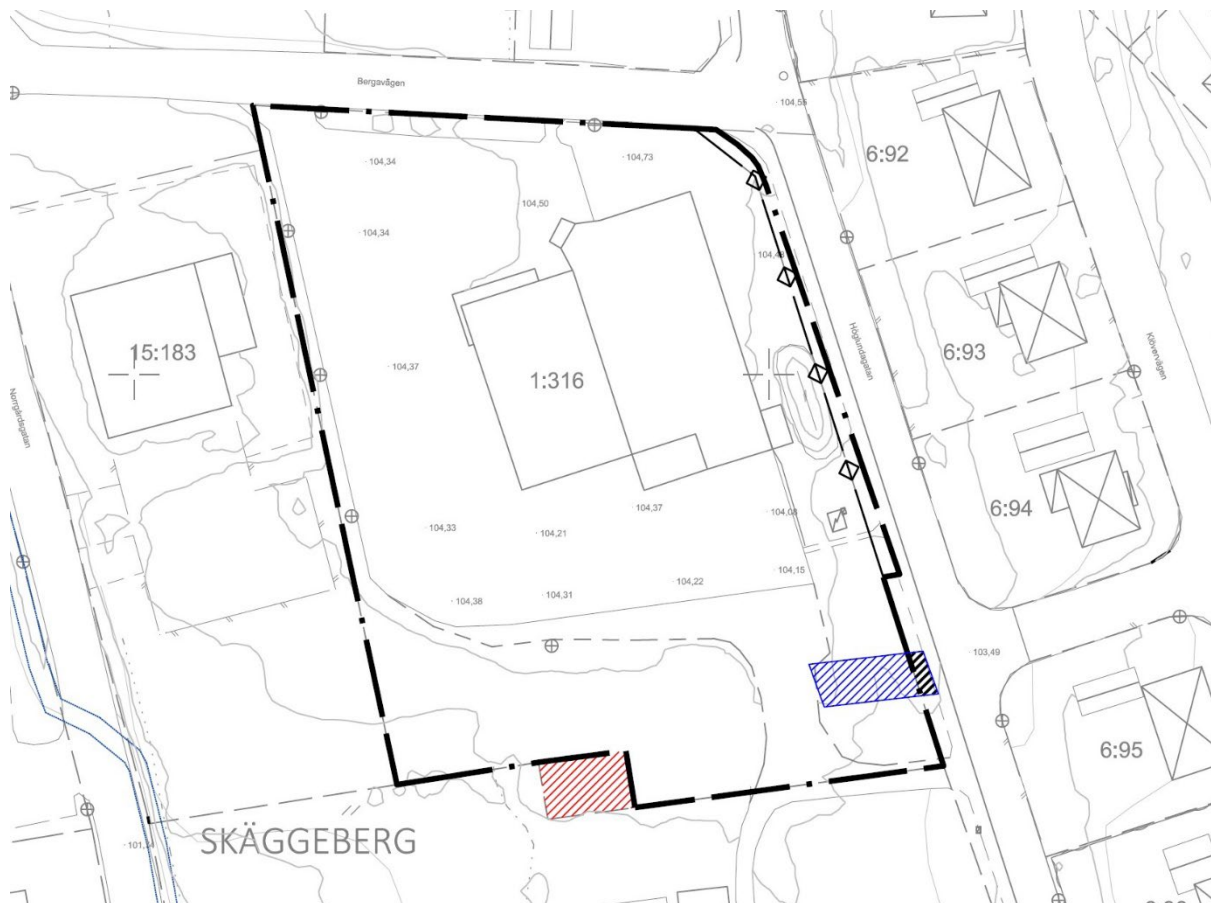
Planområdet omfattar tre fastigheter: del av Skäggeberg 1:316, del av Skäggeberg 1:315 och del av Skäggeberg 15:181.

Skäggeberg 1:316 omfattar den absoluta merparten av planområdet och ägs av exploitören. Skäggeberg 1:315 är Sunne kommuns gatufastighet och innefattar bl.a. del av Höglundagatan. Inom planområdet finns även den mycket lilla fastigheten Skäggeberg 15:181. Denna fastighet ägs av privatpersoner. Fastigheten har enligt fastighetsregistret ett "ungefärligt eller ej lokaliserat läge" och är i Lantmäteriets registerkarta enbart redovisad med en ungefärlig punktmarkering i närheten av fastighetsgränsen mellan Skäggeberg 1:316 och dess grannfastighet i söder, Skäggeberg 15:182.

Inom ramen för planprocessen har en utredning gjorts om den exakta lokaliseringen av Skäggeberg 15:181. Resultatet av utredningen visar att Skäggeberg 15:181 omfattar en yta om ca 7 x 18 meter med ungefärlig utbredning enligt kartskiss nedan. Fastigheten ligger till största delen inom planområdet men en liten del om cirka 2 x 7 meter ligger utanför planområdet, inom den kommunala gatufastigheten Skäggeberg 1:315.



Ovan: Kartskiss över fastighetsindelningen vid planområdet. Röd markering anger ungefärligt läge för fastigheten Skäggeberg 15:181 efter vad som framkommit i utredning.

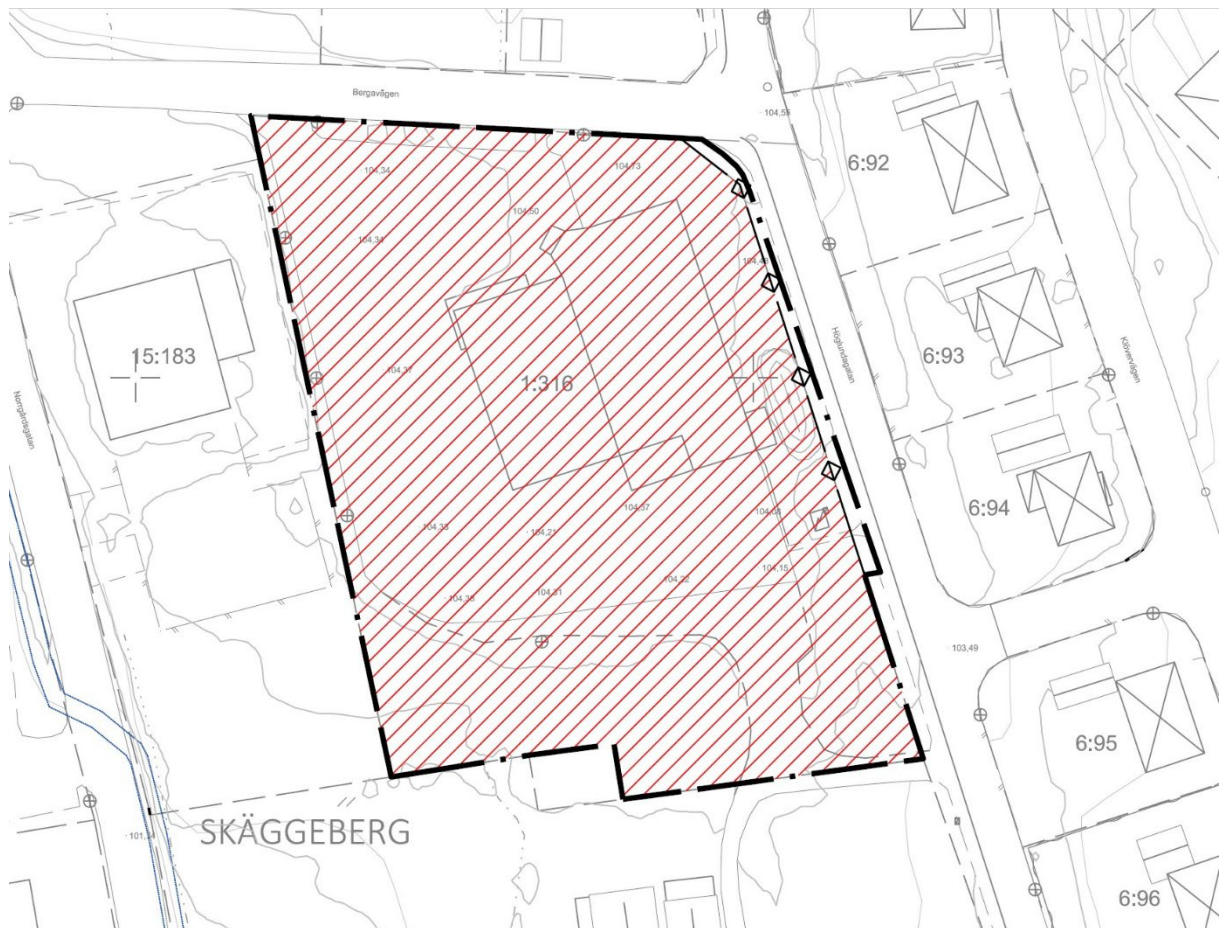


Ovan: Kartskiss som visar marken för Skäggeberg 1:316 som föreslås läggas till Skäggeberg 15:182 (illustreras av röd streckad yta). Ovan illustreras även hur marken för Skäggeberg 15:181 föreslås fördelas (efter att fastighetens exakta läge har fastställts) genom att den del av marken som är belägen inom föreslagen kvartersmark ska läggas till Skäggeberg 1:316 (illustreras av blå streckad yta) samt den del som är belägen utanför kvartersmarken ska läggas till den kommunala fastigheten 1:315 (illustreras av svart streckad yta).

Förhandlingar om markförvärv har skett mellan exploatör (ägare till Skäggeberg 1:316) och ägare till Skäggeberg 15:181, där överenskommelse har nåtts avseende markbyte mellan marken som ingår i Skäggeberg 15:181 mot del av Skäggeberg 1:316. Markbytesavtal har upprättats. I ett andra steg avser sedan exploatören att överlåta den mindre del av Skäggeberg 15:181 som ligger inom område planlagt för kommunal gata till Sunne kommun. En överenskommelse om detta mellan exploatör och Sunne kommun avses upprättas inom ramen för den kommande lantmäteriförrättningen.

För att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning och att markbytet genomförs samt för tydlighet mot alla parter kring genomförandet omfattas planförslaget även av en planbestämmelse som reglerar att all kvartersmark inom planområdet skall utgöra en enda fastighet. Jämfört med granskningshandlingarna har planområdets gräns också anpassats till den överenskomna nya gränsen för 1:316. (Se rubriken "Fastighetsindelningsbestämmelser" för en utförligare beskrivning.) Ett genomförande av planförslaget förutsätter då att all kvartersmark inom planområdet ägs av exploatören. De delar av Skäggeberg 15:181 som ligger inom planområdets kvartersmark behöver alltså överföras till Skäggeberg 1:316 för att planförslaget skall kunna genomföras. Detta görs i en fastighetsreglering som sker genom lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta sådan lantmäteriförrättning. Inom ramen för samma fastighetsreglering kan lämpligen återstoden av Skäggeberg 15:181 föras till den kommunala gatufastigheten Skäggeberg 1:315, samt del av Skäggeberg 1:316 som inte omfattas av planförslaget föras till fastigheten 15:182.

För att i sin helhet kunna ersätta de för området gällande detaljplanerna (se s.12-13) föreslås även att en del av Skäggeberg 1:315 omfattas av detaljplanen. Marken utgörs av vegetationsyta idag.



Ovan: Röd streckad yta illustrerar området för fastighetsindelingsbestämmelsen "all kvartersmark inom planområdet ska utgöra en fastighet".

Planbestämmelsen innebär att det kommer att vara möjligt för ägaren av Skäggeberg 1:316 (dvs. exploatören) att tvångsvis lösa in de delar av Skäggeberg 15:181 som ligger inom planområdet. Detta innebär en inskränkning av äganderätten för de privatpersoner som äger Skäggeberg 15:181. (Resterande del av Skäggeberg 15:181 ligger inom mark planlagd för kommunal gata och kan därmed redan i dagsläget tvångsinlösas av Sunne kommun.) Inför antagande av detaljplanen har dock överenskommelse om markbyte mellan fastighetsägarna till ovan nämnda fastigheter nåtts samt har markbytesavtal upprättats.

Enligt 2 kap. 15 § regeringsformen (1974:152) är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Att mark kan användas till det ändamål som den är mest lämpad för är ett sådant angeläget allmänt intresse. Detta gäller i synnerhet i tätorter där tillgången till byggbar mark ofta är avgörande för ortens utveckling.

För att en markägare skall kunna tvingas att avstå sin egendom krävs dock att intrånget är proportionerligt. Detta framgår bl.a. av 2 kap. 1 § PBL, där det stadgas att hänsyn skall tas till såväl allmänna som enskilda intressen. Denna s.k. proportionalitetsprincip innebär enligt praxis att nyttan som det allmänna vinner genom intrånget måste vara så stor att den överväger den skada som markägaren åsamkas. Intrånget måste också vara nödvändigt för att den allmänna nyttan skall kunna uppnås.

Sunne kommun bedömer i detta fall att den inskränkning av äganderätten som föreslagen planbestämmelse innebär är nödvändig för att bryta den olämpliga fastighetsindelning som idag råder inom denna del av planområdet, som hindrar ett ändamålsenligt nyttjande av marken. Den

inskränkning i äganderätten som planbestämmelsen innebär är enligt Sunne kommuns mening dessutom inte att betrakta som oproportionerlig, eftersom Skäggeberg 15:181 redan i dagsläget är för liten för att kunna nyttjas på något ändamålsenligt sätt. Inte heller uppstår det några andra oproportionerliga skador för ägarna till Skäggeberg 15:181. Sammantaget bedömer Sunne kommun därför att planbestämmelsen uppfyller såväl plan- och bygglagens (2010:900) krav på när fastighetsindelningsbestämmelser får användas som regeringsformens (1974:152) krav på att egendom endast får tvångsinlösas när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Bedömning enligt fastighetsbildningslagen

När en s.k. fastighetsindelningsbestämmelse används i en detaljplan måste enligt 4 kap. 18 § 3 st. PBL denna fastighetsindelningsbestämmelse vara förenlig med vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). I ett fall som detta rör det sig dels om det s.k. lämplighetskravet i 3 kap. § 1 FBL, dels om det s.k. båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL.

Lämplighetsvillkoret innebär att den fastighet som kan bildas med stöd av fastighetsindelningsbestämmelsen rent objektivt måste vara lämplig för sitt ändamål, detta med hänsyn till såväl belägenhet som omfång och övriga förutsättningar. Med grund i de förutsättningar och ställningstaganden som i stort beskrivits i denna planhandling gör Sunne kommun bedömningen att den blivande handelsfastigheten kommer att vara lämpligt placerad samt vara av lämplig storlek och utformning för att handelsverksamhet skall kunna bedrivas på fastigheten.

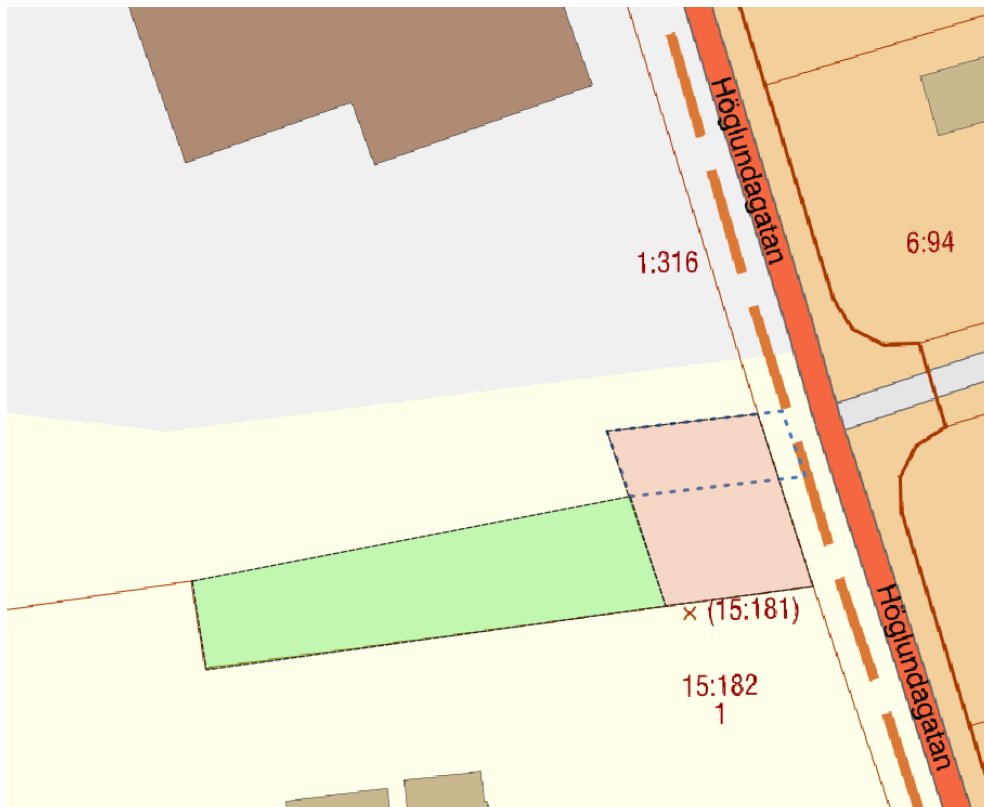
Båtnadsvillkoret innebär att en fastighetsreglering endast får ske under förutsättning att den leder till en lämpligare fastighetsindelning, samt att de fördelar som uppstår i och med fastighetsregleringen överväger de kostnader och olägenheter som fastighetsregleringen medför. Det är i ett sådant här fall svårt att beräkna ett exakt värde på de fördelar som uppstår i och med att den olämpliga fastighetsindelningen bryts, men genom att beakta markens värde enligt fastighetstaxeringen och jämföra det med hur stor yta som genom en fastighetsreglering skulle kunna nyttjas på ett sätt som idag inte är möjligt kan en ungefärlig uppskattning uppnås.

Taxeringsvärdet för Skäggeberg 1:316 är i dagsläget 7 868 000 kr, varav 1 468 000 kr avser markvärde. Fastigheten har enligt fastighetsregistret en areal på 8560 m². Detta ger att ett genomsnittligt kvadratmeterpris för marken inom fastigheten enligt fastighetstaxeringen är ca 171 kr/m². Taxeringsvärdet på en fastighet är visserligen i sig endast en uppskattning och skall inte ses som ett helt säkert värde, men taget i beaktande att syftet med taxeringsvärdet är att det skall motsvara 75 % av fastighetens marknadsvärde så gör Sunne kommun bedömningen att detta uppskattade kvadratmeterpris i vart fall inte är för stort.

Som redogjorts för ovan innebär den nuvarande fastighetsindelningen att all mark som ligger inom Skäggeberg 15:181 måste betraktas som i praktiken obrukbar. Fastigheten är alldeles för liten för att kunna nyttjas för något rationellt ändamål. Marknadsvärdet på fastigheten bör alltså i teorin vara nära eller lika med noll så länge fastigheten förblir i sin nuvarande form. Vidare innebär fastighetens läge att den "gröper ur" Skäggeberg 1:316. Taget i beaktande att visst avstånd från byggnad måste hållas till fastighetsgräns (detta regleras genom planbestämmelse i planförslaget och torde redan idag i viss mån gälla på platsen av grannelagsrättsliga skäl) bedömer Sunne kommun att det inte kommer att vara praktiskt möjligt att bebygga den sydostligaste delen av Skäggeberg 1:316 på grund av denna "urgröpnings". Inte heller kommer ytan att kunna användas för något annat rationellt ändamål, som t.ex. parkering eller upplag, därtill är ytan allt för begränsad. Sunne kommun gör därför bedömningen att även den sydostligaste delen av Skäggeberg 1:316 idag är att betrakta som i praktiken obrukbar, och därmed har ett marknadsvärde som är nära eller lika med noll. Genom en fastighetsreglering i enlighet med planförslaget skulle bägge dessa ytor gå från att vara i praktiken obrukbara till att kunna nyttjas. Den ökning av markvärdet som detta medför bedöms som minst kunna uppskattas till ovan nämnda 171 kr/m². Den sammanlagda arean för dessa två ytor uppgår (mycket ungefärligt på grund av osäkerheten kring gränserna kring Skäggeberg 15:181) till ca 280 m²,

vilket innebär att den sammanlagda teoretiska ökningen av markvärdet efter en fastighetsreglering blir ca 47 880 kr.

Utöver dessa två områden förväntas nyttor uppstå även inom angränsande delar av Skäggeberg 1:316, eftersom dessa delar av fastigheten kommer att kunna nyttjas mer rationellt då formen på fastigheten blir lämpligare. Exakt hur stor teoretisk marknadsvärdesökning som bör kunna uppstå på grund av detta är svårt att sätta en exakt siffra på, men en rimlig uppskattning skulle kunna vara att marknadsvärdet här kommer att öka med cirka hälften av det ovan nämnda kvadratmeterpriset, alltså ca 85 kr/m². Den yta som på detta sätt ökar i värde är, mycket ungefärligt, ca 490 m². Detta innebär att denna del av Skäggeberg 1:316 bedöms kunna öka i värde med cirka 41 650 kr om en fastighetsreglering genomförs i enlighet med planförslaget.



Ovan: Enkel illustration över de ytor som omnämns ovan.

Röd yta = ca 280 m²

Grön yta = ca 490 m²

Blå streckad linje anger ungefärliga gränser för Skäggeberg 15:181.

Den sammanlagda marknadsvärdesökningen av Skäggeberg 1:316 kan således enligt de här antagandena beräknas till 47 880 kr + 41 650 kr = 89 530 kr.

Noteras bör att fastighetens nuvarande taxeringsvärde grundar sig på nuvarande planförhållanden, dvs. att de södra delarna av fastigheten inte är detaljplanelagda. Ett antagande av detta planförslag bör få konsekvensen att fastighetens genomsnittliga kvadratmeterpris ökas ytterligare, då byggrätt tillkommer även på de södra delarna av fastigheten. Sunne kommun gör därför bedömningen att summan 89 530 kr sannolikt snarare är en underskattning än en överskattning av marknadsvärdesökningen.

De olägenheter som å andra sidan uppstår genom att föreslagen fastighetsreglering genomförs bedöms vara ytterst begränsade. Som nämnts ovan är Skäggeberg 15:181 i dagsläget allt för liten för att kunna användas på något rationellt sätt. Fastigheten nyttjas inte heller i praktiken till något i dagsläget utan utgör en oanvänd yta inom Sunne tätort. Av allt att döma var nuvarande ägare av

fastigheten inte medvetna om att de var ägare till denna yta innan denna planprocess uppmärksammade dem om det. Den enda påtagliga olägenhet som förväntas uppstå i och med fastighetsregleringen är de förrättningskostnader som kommer att uppstå vid handläggningen av fastighetsregleringen, vilka förväntas bli lägre än den ovan uppskattade marknadsvärdesökningen.

Med grund i ovanstående gör Sunne kommun bedömningen att de fördelar som uppstår i och med fastighetsregleringen överväger de kostnader och olägenheter som fastighetsregleringen medför.

Ovanstående uträkning och båtnadsbedömning grundar sig på en avgränsning av planområdet så som det såg ut i granskningsversionen av dessa planhandlingar. Efter planens granskning har planområdet minskats något, vilket innebär att den yta som ovan angetts vara 490 m² har blivit något mindre. Det leder i sin tur till att den uppskattade båtnaden minskar något, till cirka 79 000 kr. Sunne kommun gör dock bedömningen att båtnadsvillkoret ändå är uppfyllt.

Servitut, rättigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Inom området går Skanovas och Ellevios markbelagda ledningar. I samband med plangenomförandet kommer ledningarna delvis behöva flyttas. Flytt av Skanovas ledningar föreslås ske utifrån framtida överenskommelse mellan exploatör och ledningshavare, samt att exploatören ansvarar för initiering och kostnader av ledningsflytt.

Ellevios ledningar föreslås flyttas till markreservat (u-område) i planområdets södra del. Fördelning av kostnaderna för flytt av ledningar är i dagsläget inte fastställd. Då ledningsägaren saknar skriftlig rättighet för nuvarande ledning, samt då ledningsägaren uppgett att ledningen inte enbart behöver flyttas utan att även dess kapacitet kan behöva stärkas, kommer fördelning av flyttkostnaderna att bli en förhandlingsfråga mellan exploatör och ledningsägare.

I planförslaget förekommer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, så kallat u-område. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Tekniska och ekonomiska frågor

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut under bygglovsskedet, då exploatören bekostar planarbetet enligt avtal.

Planekonomisk bedömning

Kostnader för genomförande av planen belastar exploatören.

- Flytt av ledning (utifrån beskrivning ovan)
- Exploatering av kvartersmark (ex. utförande av byggnader, parkering och vegetation)

Kostnader för fastighetsreglering ska fördelas mellan exploatören och Sunne kommun, förslagsvis utifrån andelen kvadratmeter berörd mark.

Utöver del av fastighetsreglering förväntas inte några kostnader uppstå för kommunen i och med genomförandet av detaljplanen.

Ersättning

Överenskommelse och avtal om markbyte har upprättats mellan fastighetsägare till Skäggeberg 1:316 och 15:181. Detta avtal bygger på resultatet av utredningen för fastigheten 15:181 som gjorts i samband med detaljplaneläggningen. Båda parter har underrättats om att arealen för fastigheten 15:181 fastställs slutgiltigt i samband med lantmäteriförrättning

För den del av Skäggeberg 15:181 som enligt redan gällande plan utgör gatumark skall exploatören ersättas av Sunne kommun. En överenskommelse som fastställer nivån på ersättningen avses upprättas mellan exploatör och Sunne kommun inom ramen för den kommande lantmäteriförrättningen. Enligt lag har exploatören rätt till en ersättning i enlighet med de ersättningsprinciper som gäller vid expropriation, dvs. att fastighetsägaren ersätts med markens bedömda marknadsvärde samt ett påslag om 25 %.

De två fastighetsregleringarna (från 15:181 till Skäggeberg 1:316 resp. till Sunne kommuns fastighet Skäggeberg 1:315) kan med fördel handläggas inom ramen för en och samma lantmäteriförrättning. Kostnaden för lantmäteriförrättningen kommer att fördelas utifrån vad som bedöms skäligt av förrättningslantmätare. Sunne kommun och exploatören har dock för avsikt att förrättningskostnaden mellan dessa två parter fördelas utifrån hur stor areal respektive aktör erhåller. Vid samma förrättning föreslås även del av 1:316 föras till 15:182 vilket bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Exploatören har ansökt om, och fått beviljat, planbesked i syfte att möjliggöra tillbyggnad av befintlig handelsbyggnad på fastigheten Skäggeberg 1:316, med lager samt postfunktion. Exploatören ansvarar för genomförande av detaljplanen och tillhandahåller den information och de underlag som kommunen behöver för att driva processen framåt.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Sunne kommun och exploatör. Inom ramen för den kommande lantmäteriförrättningen avses även en överenskommelse upprättas mellan Sunne kommun och exploatör, rörande den mindre markyta som skall förvärfas av Sunne kommun.

Markbytesavtal har upprättats mellan exploatör och fastighetsägare till 15:181.

Medverkande tjänstepersoner

Planbeskrivningen är upprättad av:

Emma Johansson samhällsplanerare, SBK Värmland AB

Andreas Nehlin lantmätare, SBK Värmland AB

Daniel Nordholm, planeringsarkitekt FPR/MSA, SBK Värmland AB

Anders Olsson utvecklingsledare, Sunne kommun