

DETALJPLAN FÖR SKÄGGEBERG 15:167, 15:168 OCH DEL AV 1:315

Sunne kommun,
Värmlands län

Laga kraft 2015-09-25

Antagen 2015-08-31

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad
på uppdrag av Sunne kommun, 2015-08-03



SUNNE KOMMUN

Beställare: Sunne kommun
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, Karlstad
tel: 010-722 50 00
Uppdragsansvarig: David Jansson
Uppdragsnr: I0205232

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser samt denna planbeskrivning. Till planen hör även en behovsbedömning för MKB.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 8 nya lägenheter vid Höglundagatan/Boställsvägen, där 10 lägenheter finns sedan tidigare.

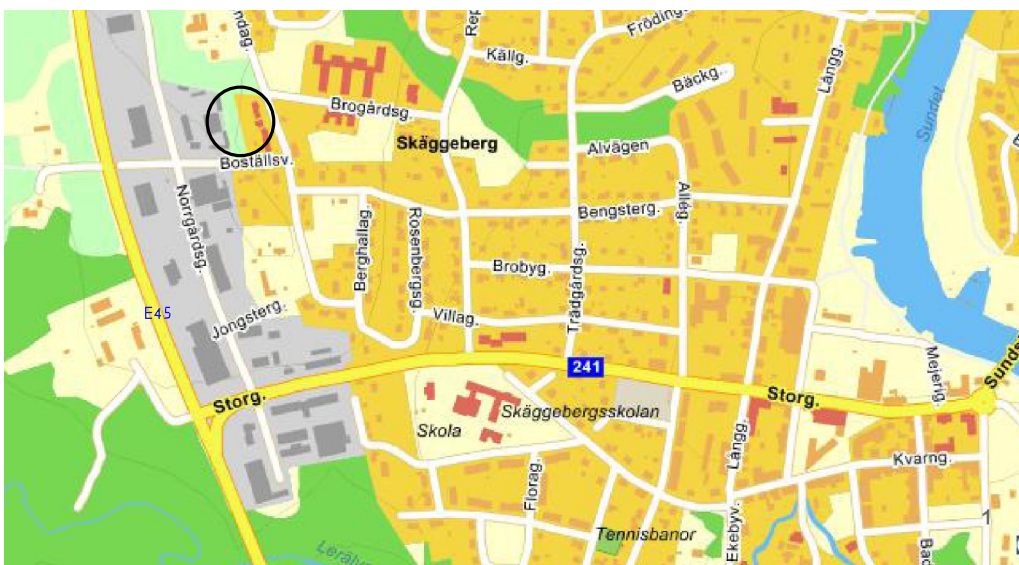
På den intilliggande fastigheten Skäggeberg 15:168 ligger ett kommunförråd och marken får enligt gällande detaljplan användas för småindustri. Syftet är också att anpassa planbestämmelserna för denna fastighet, för att minska risken för störningar gentemot de nya bostäderna.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i utkanten av bostadsområdet Skäggeberg, ca 1 km från Sunne centrum. Det avgränsas i söder av Boställsvägen, av Norrgårdsgatan i väster och Höglundagatan i öster. Planområdet består av fastigheterna Skäggeberg 15:167, 15:168 och del av 1:315, om omfattar ca 17000 m² totalt, varav ca 3000 m² mark planeras för de nya bostäderna.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Skäggeberg 15:168 och 1:315 ägs av Sunne kommun. Sunne Bostads AB äger 15:167.



Planområdets läge i Sunne (karta från Eniro)

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2014-06-26 Plan- och bygglovenheten i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna Skäggeberg 15:167, 168 och 1:315, för att göra det möjligt att uppföra fler lägenheter i anslutning till de befintliga vid Höglundagatan/Boställsvägen.

Gällande plan för området är från 1987.

Översiktlig planering

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktplan. En fördjupad översiktplan finns för Sunne tätort (antagen 2009-06-22) och planområdet ligger enligt fördjupningens markanvändningskarta inom område för «Bostäder, nyexploatering».

Riksintressen

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

Planens förenlighet med 3 och 4 kap MB / MKN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens 3 och 4 kapitel. Marken bedöms lämpad för det ändamål som föreslås och tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 § eller 7-9 §.

Förslaget bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB kapitel 5 överskrids.

Förutsättningar och förändringar

Grundförhållanden

Planområdet är delvis bebyggt sedan tidigare och någon särskild grundundersökning har inte gjorts. Den obebyggda delen består av f.d. åkermark.

Planområdet sluttar österut, i terrasser, från ca + 100 m (RH2000) uppe vid kommunens förrådsbyggnader till ca + 97 nere vid de befintliga lägenheterna vid Höglundagatan. Vägarna runt om ligger något lägre.



Kommunens förråd på Skäggeberg 15:168, sett från Boställsvägen

Naturmiljö, naturvärden

Inga särskilda naturvärden eller skyddad natur finns registrerad inom planområdet.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga fasta fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar registrerade. Det finns enligt FMIS fyra övriga kulturhistoriska lämningar registrerade i omgivningarna kring planområdet, RAÄ 137:1, 138:1, 139:1 och 140:1, utgörande lägen för by- och gårdstomter till Skäggeberg och Södra Åmberg.

Bebyggelse

Planområdet ligger på gränsen mellan bostadskvarter och industriområde. Vid Höglundagatan/Boställsvägen (Skäggeberg 15:167) finns 10 lägenheter utformade för boende i behov av stöd/särskild service sedan tidigare och planförslaget innebär att ytterligare 8 lägenheter byggs i anslutning till de befintliga.

Bostäderna ska som de befintliga vara i ett plan, med byggnadshöjd begränsad till 6 meter och taklutningen till som mest 27 grader.



Illustration: WSP

På den intilliggande fastigheten Skäggeberg 15:168 ligger ett kommunförråd och marken får enligt gällande detaljplan användas enbart för småindustri. Planförslaget innebär att bestämmelserna för denna fastighet ändras, så att småindustri endast får förekomma i den västra delen av fastigheten och lager i den östra delen mot bostäderna. Detta för att risken för t.ex. bullerstörningar gentemot de nya bostäderna ska bli mindre.

Utemiljö

Bostäderna med tillhörande komplementbyggnader får uppta som mest 35 procent av tomtmarken. Det är en fördel om utemiljön kring bostäderna iordningställs på ett attraktivt sätt t.ex. i form av en mindre trädgård med sittplatser och kanske med möjlighet till odling och plantering.

Gator och trafik

De nya bostäderna föreslås få samma infart som de befintliga, dvs. den befintliga infarten vid Boställsvägen nyttjas och parkeringsområdet utökas med det antal platser som behövs.

Planområdets norra/nordöstra del ansluter till det befintliga gång- och cykelvägnätet vid Höglundagatan.

Störningar och risker

Transporter med farligt gods

E45 som är rekommenderad primär färdväg för farligt gods, ligger ca 200 meter väster om den planerade bostadsbebyggelsen. Ute vid E45, mellan Boställsvägen och Bergavägen i norr finns en uppställningsplats för farligt gods.



De befintliga bostäderna på Skäggeberg 15:167, sett från Boställsvägen



Infarten och entréerna från Boställsvägen



Området sett norrifrån Höglundagatan

Avståndet 200 meter till farligt gods-led är enligt riskpolicy från länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland (2006) tillräckligt stort för bostadsändamål. Förutom det mätbara avståndet skärmar även industriområdet och bebyggelsen vid Norrgårdsgatan av bostadstomten från E45.

Buller

För att minska risken för bullerstörningar från t.ex. reparationsarbeten som ibland sker vid kommunförrådet, föreslås att de lokaler som ligger närmast bostäderna endast får användas som lager. Verkstäder för reparationer och liknande ska förläggas till västra delen av fastigheten.

En generell planbestämmelse finns på plankartan som anger att Naturvårdsverkets gällande riktlinjer för externt industribuller ej får överstigas. Naturvårdsverket och Boverket har lämnat förslag på ny vägledning för industribuller och annat verksamhetsbuller vilken är på remiss och väntas färdigställas under 2015. Tills vidare gäller en övergångsvägledning.

Elektromagnetisk strålning

Kring transformatorstationer bildas det magnetfält, men fältens styrka avtar snabbt med avståndet. En station finns på 1:315 och bostäderna ska placeras på ett skyddsavstånd om minst 10 meter från denna.

Förorenad mark, radon

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. De tillkommande lägenheterna planeras uppföras på f.d. åkermark och risken för föroreningar bedöms som låg.

Inom industriområdet strax intill finns några platser med potentiellt förorenad mark, t.ex. gummiproduktion söder om Boställsvägen, ca 80 m från planområdet (inventerat) och drivmedelshantering norr om Boställsvägen, ca 150 m från planområdet (identifierat). Ett område för oljedepå och drivmedelshantering ca 100m från planområdet har tidigare sanerats, åtgärder för en mindre känslig markanvändning. Avståndet mellan de potentiellt förorenade markområdena och marken för bostadsbebyggelse inom planområdet är såpass stort att sannolikheten att de utgör någon risk bedöms som låg.

Enligt kommunens översiktliga radonkartering är risken för markradon normal /hög. Radonsäker grundläggning krävs.

Teknisk försörjning (VA/dagvatten, el/tele, avfall)

VA, dagvatten: Fastigheten är ansluten till kommunalt VA. Planförslaget ger inte upphov till någon ökning av dagvattenmängderna lokalt. Dagvattnet leds till öppet dike vid Boställsvägen.

El/tele: Elnätet i området ägs av Fortum. En transformatorstation ligger på 1:315 (område markerat med E på plankartan).

Värme: Området är kopplat till fjärrvärmenätet.

Avfall: Avfallshanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

GENOMFÖRANDE

Organistatoriska och administrativa frågor

Tidplan

Planen bedrivs med normalt förfarande, enligt 5 kap. PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900). Det innebär att planen efter samråd och granskning kan antas av kommunfullmäktige. Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	februari 2015
Granskning	maj 2015
Antagande	hösten 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

Planen har kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För de tillkommande lägenheterna avses en ny fastighet bildas, alternativt att markområdet överförs till 15:167 genom fastighetsreglering.

Ekonomi

Sunne Bostads AB står för exploateringen och alla tillhörande kostnader, fastighetsbildning/förrättning m.m.

Tekniska frågor

För nödvändiga kompletterande utredningar ansvarar exploatören.

Miljöbedömning

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

I samband med planarbetet har en s.k. behovsbedömning tagits fram och utifrån den har en samlad bedömning gjorts. Behovsbedömningen med kom-

mentarer följer med som en bilaga till planförslaget. Det aktuella planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och någon MKB har inte upprättats.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Planförslaget innebär att befintligt bostadsområde vid Höglundagatan/Boställsvägen utökas med 8 lägenheter, på f.d. åkermark. Åkermarken är i gällande plan betecknad som allmän plats / park, men upplevs inte som sådan och planförslaget bedöms inte innebära någon försämring vad gäller tillgången på allmän plats/parkmark då det finns andra mer tillgängliga grönytor med större upplevelsevärden och av bättre kvalitet i närheten.

Planförslaget innebär att kommunförrådet på Skäggeberg 15:168 disponeras så att östra delen används som lager och att verkstäder för reparationsarbeten och liknande förläggs på västra sidan, bort från bostäderna. Arbeten och trafik vid kommunförrådet får inte störa boendet, Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller får inte överstigas.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av David Jansson och Åsa Lundgren /WSP Samhällsbyggnad i Karlstad, tillsammans med Johanna Bergsman, Maja Hallberg och Rolph Johnsson, Sunne kommun.

