



ANTAGANDEHANDLING - 2018-02-20

## DETALJPLAN FÖR DEL AV HÅN 1:54 OCH 1:86 - SKIDOMRÅDET "SKI SUNNE" - DP 2

Sunne kommun,  
Värmlands län

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad

*Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 4 april 2018 och vunnit laga kraft den 30 april 2018.*

## PLANBESKRIVNING



**SUNNE KOMMUN**

Beställare: SkiBo AB  
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, Karlstad  
tel: 010-722 50 00  
Uppdragsnr: 10215029

# PLANBESKRIVNING

## Handlingar

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Till planen hör även en miljökonsekvensbeskrivning (Henric Ernstson Konsult 2017-06-26), grundkarta och fastighetsförteckning samt PM Geoteknik (WSP Samhällsbyggnad, 2015-12-15).

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling vid skidanläggningen ”Ski Sunne”, med bebyggelse av fritidshus och uthyrningslägenheter/Ski Lodges intill backen.

I området finns idag en toppstuga, anslutande grusvägar för drift och skötsel samt liftsystem.

## Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka en mil sydväst om Sunne i naturområdet Finn-fallet och består av del av fastigheterna Hån 1:54 och 1:86. Planområdets storlek är cirka 6 hektar.

## Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs idag av Ski Sunne AB.



Vänstrabilden visar planområdets läge i förhållande till Sunne tätort. Högra bilden visar planområdet vid ”Ski Sunne” markerat i rött.

## Tidigare ställningstaganden

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsens allmänna utskott, Au, gav 2015-03-04 Miljö, plan- och bygg i uppdrag att upprätta en detaljplan för skidområdet Ski Sunne.

### Kommunala dokument

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktplan (antagen 2011-11-28). I översiktsplanen beskrivs området Finnfallet i huvudsak som ett idrottsområde. Kommunen förutser och uppmuntrar en utökning av Finnfallets skidanläggning med skidbackar, skidliftar samt byggnader för service och fritidsboende både på toppen och i dalstationen. Om skidanläggningen utvecklas mot norr finns möjlighet att ansluta till befintlig stugby.

Planförslaget bedöms ha förutsättningar att bidra till en uppfyllnad av tre av de fyra övergripande målen i Kommunstrategin 2014-2025, detta gäller särskilt det övergripande målet för "Näringsliv och arbete" eftersom en utökning och vidareutveckling av "Ski Sunne-området" antas leda till fler arbetstillfällen och en ökad turistomsättning i kommunen som helhet.

### Riksintressen

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Enligt kommunens översiktsplan från år 2011 får exploatering och andra ingrepp i miljön endast ske på ett sätt som inte skadar natur- och kulturvärden. Bestämmelsen utgör dock inga hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Planens genomförande bedöms ge en positiv inverkan på riksintresset eftersom tillgängligheten ökar.

### Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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 Miljöbalken kapitel 5 överskrids.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur och topografi

Finnfallet är del av en höjdrygg, Fryksdalshöjden, som sträcker sig i nordvästlig riktning i landskapet. Nivåskillnaden mellan Finnfallshöjden och Rottmans dalgång är drygt 270 meter. Skidanläggningen och skidbacken omges av ett sammanhängande skogsområde och dalgången nedanför berget karaktäriseras av småskaliga jordbruksmarker.

Inom planområdet, uppe på höjden, är marken kuperad. Det består mestadels av blandskog med trädslag som tall, gran och björk, men också av partier med lägre vegetation, buskar och sly. Mindre skogsvägar och stigar genomkorsar området.

Mellan skogen och skidanläggningen finns randzoner med träd som är solexponerade och utgör en vindbarriär mellan skog, väg och anläggning. Dessa randzoner bevaras med egenskapsbestämmelse n2- Vegetationsridå.

Det finns inga registrerade uppgifter i Skogsstyrelsens webbkarta *Skogens pärlor* eller i Naturvårdsverkets *Skyddad natur* som indikerar att planområdet skulle innehålla bevarandevärda naturvärden.

*Läs mer om naturvärden i detaljplanens tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.*



Vyer från planområdet över det omgivande landskapet.





Pistkarta över "Ski Sunne".

## Grundförhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts (av WSP Samhällsbyggnad, daterad 2015-12-15). Det undersökta området består av skogsmark med ställvis kraftiga nivåskillnader. Jordarterna utgörs av morän/sandmorän, samt inslag av block med varierande storlek. Topografin och jordens sammansättning gör att inga större mängder grundvatten finns bundet till jorden. Ställvis förekommer sank mark vid vattenansamlingar.

Vid grundläggning kan blockrensning och bergschakt bli aktuellt, men det fordras inga geotekniska förstärkningsåtgärder. Det är en fördel om byggnaderna så mycket som möjligt anpassas till platsens förutsättningar och följer befintliga markhöjder, t ex med grundläggning på plintar.

Uppfyllnader bedöms dock kunna ske utan risk för stora marksättningar eller brott i jorden. Generellt bör byggnader grundläggas på tjälfritt djup (1,8 meter under markytan) med kapillärbrytande grundläggningsmaterial eller frostisolerat. Bortledning av ytvatten är viktigt i området för att inte få en erosion av fyllnadsmaterial under byggnaderna.

## Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en toppstuga i anslutning till liften, i övrigt är området inte bebyggt.

Planförslaget innebär att skogsområdet norr om skidliften kan bebyggas med fritidshus och uthyrningslägenheter, Ski Lodges. Cirka 20 tomter för fritidshus och cirka 10 uthyrningslägenheter föreslås. Tomternas storlek kommer att variera men en tomt måste minst vara 650 alternativt 1000 m<sup>2</sup> och den kan bebyggas till som mest 35 % av ytan. Marken är på plankartan betecknad B - Bostäder för tomtmark respektive O - Tillfällig vistelse för mark planerad för Ski Lodges.



Illustration av föreslagna stugor /stugtomter

Illustration: Karl Karlsén Arkitektkontor / Dan Fallquist

Förslaget ger också möjlighet till förändring och utbyggnad av toppstugan. Intill toppstugan kan ytterligare en byggnad med cirka 5-6 uthyrningslägenheter uppföras. Marken betecknas R<sub>1</sub>O, Besöksanläggning, Restaurang och Tillfällig vistelse.

De nya husen kommer att innebära en tydlig förändring i det omgivande landskapet. I syfte att anpassa byggnadernas utformning till landskapsbilden har en bestämmelse  $f_1$  införts angående materialval och färgsättning. Planbestämmelsen  $f_1$  innebär att fasadmaterial ska vara i trä och färgsättning av jordfärgskaraktär. Med jordfärgsfärger menas följande kulörer exempelvis:

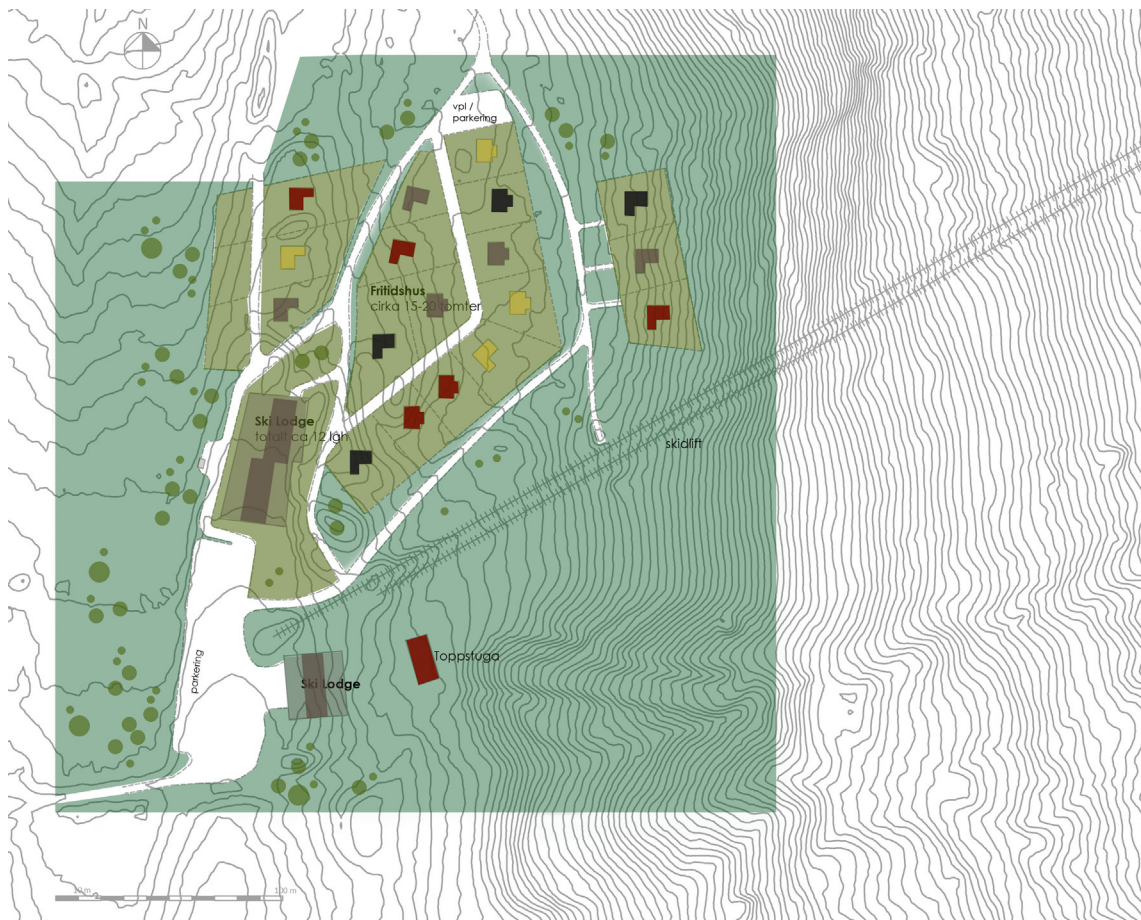


Bestämmelse om högsta byggnadshöjd, 3,5 för fritidshusen respektive 6,0 meter för uthyrningslägenheterna/Ski Lodges har också införts samt tillåtet antal våningar. Då området är kuperat kan suterrängvåning anordnas för att ta upp höjdskillnader, i tillägg till det angivna våningsantalet.

Anläggning av suterrängvåning föreslås ske med metoder som minimerar sprängningsarbete och omfattande schaktning. Exempel på dessa är antingen genom flera betongplattor på mark i olika marknivåer, eller grundläggning helt på plintar. Se illustrationsbild på föregående sida för exempel på utformning av suterränghus som anpassas till befintliga marknivåer.



Planerad tomtmark i östra delen av området.



Illustrationen visar hur området kan komma att bebyggas. Planförslaget möjliggör att lägenheter i s.k. Ski Lodges uppförs och att ytterligare tomter för fritidshusbebyggelse kan styckas av.

(Illustration: Karl Karlsén Arkitektkontor / WSP Samhällsbyggnad)



Skogsväg i området.

## Trafik

Planområdet nås via en befintlig enskild grusväg uppför berget, som ansluter till Ekebyvallen (väg 882) cirka 5 km norr om skidanläggningen. Om anslutningen av grusvägen mot väg 882 behöver ändras, exempelvis förlängning av trummor för breddning, kräver det tillstånd enligt 39 §Väglagen vilket ansöks hos Trafikverket. Från dalområdet av "Ski Sunne" är avståndet till toppen cirka 11 km längs bilvägen. Vägen har längre tillbaka i tiden fungerat som angöring/entré till skidbacken och vägen är enligt kommunens bedömning i relativt gott skick. Den trafikökning som kan förväntas i och med bostadstomter i planområdet, har i detta skede inte bedömts bli så stor att det innebär ett behov av förstärkningsåtgärder längs vägen.

Befintlig parkering finns sedan tidigare i sydvästra delen av planområdet, och parkeringsmöjligheter för den planerade bebyggelsen föreslås här. Parkeringen avses i första hand för boende i uthyrningslägenheterna och de tre tomterna längst i öster som inte nås med bil. De övriga tomterna i området nås via planerade vägar och parkering sker på egna tomten.

Området saknar separata gång- och cykelförbindelser.

En befintlig väg i nord-sydlig riktning finns, som korsar planerad tomtmark i nordvästra delen av planområdet.

## Service

Vid skidanläggningen erbjuds viss kommersiell service i form av kiosk och restaurang under högsäsong, men utöver det finns ingen kommersiell eller offentlig service i närområdet. För dagligvaror och övrig service behöver man ta sig till Sunne eller annan större ort.

Planförslaget möjliggör för fler övernattningsgäster, som i sin tur kan medföra behov och möjlighet till ett utökat mindre serviceutbud vid skidanläggningen.

### *Kollektivtrafik*

Närmsta busshållplats för kollektivtrafik finns nere i dalen längs Ekebyvallen, där busslinje 121 trafikerar sträckan Sunne-Torsby med drygt fyra turer i vardera riktningen under vardagar.

## Rekreation och friluftsliv

Skidanläggningen är en målpunkt för rekreation och friluftsliv under vinterhalvåret och för turistnäringen i kommunen har Ski Sunnes skidanläggning stor betydelse. Förutom de olika nedfarterna och flertalet skidspår i området, finns även vandringsleder, strövområden och sjön Rottnen med möjlighet till bad, fiske och båtsport i omgivningarna till skidanläggningen. En utveckling av området kan stärka attraktiviteten och förbättra tillgängligheten till rekreation och friluftsliv i området för såväl boende som besökare.

## Buller och störningar

### Vindkraft

Väster om "Ski Sunne-området" vid Häjsberget/Länsmansberget, finns sedan tidigare tillstånd för Bixia Byggvind AB att uppföra och driva en gruppstation för vindkraft. Tillståndet som är förenat med vissa villkor lämnades



genom beslut av Miljöprövningsdelegationen den 26 juni 2014 och gäller 13 vindkraftverk med en totalhöjd om maximalt 200 meter.

Det är svårt att bedöma hur och i vilken grad vindkraftverk påverkar den visuella landskapsbilden och friluftslivskänslan i området, eftersom det är en subjektiv upplevelse. En skidanläggning bedöms dock vara relativt tålig för etablering av vindkraftverk, eftersom upplevelsevärdet främst ligger i själva aktiviteten snarare än i en ostörd natur- och vildmarksupplevelse.

I enlighet med tillståndsbeslutet från länsstyrelsen Örebro län, daterat den 26 juni 2014, får den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid bostäder på grund av verksamheten inte överstiga 40 dB (A).

### Störningar från skidanläggningen

Skidverksamheten kan medföra buller från snökanoner och pistmaskiner samt störande ljus från pistmaskiner och belysning av skidbacken. För att det ska vara möjligt att bedriva en skidverksamhet är dessa ljud- och ljusalstrande åtgärder till stor del nödvändiga. Den person som beslutar sig för att skaffa ett fritidshus i anslutning till skidanläggningen är sannolikt skidintresserad och kan på så sätt vara medveten om att den här typen av störningar kan finnas i anslutning till en skidbacke. Men de eventuella störningarnas påverkan kan givetvis försöka förebyggas vid projekteringen genom en medveten utformning av bebyggelsen.

De föreslagna fritidshustomterna är placerade på ett avstånd av mellan 35 och 160 meter från skidbacken. Flera av tomterna ligger ”i raden bakom” och inte direkt mot backen, vilket gör att de skärmas av framförvarande tomter. Närmast backen och liften bevaras ett skogsparti, vilket kan ge ett visst skydd mot eventuellt störande ljus och ljud (beteckning n2 på plankartan). I övrigt får fasader, fönster och tomter planeras och utformas individuellt och med hänsyn till eventuella störningar så som de upplevs på den aktuella egna tomten. I fråga om ljus så kan, om backens belysning senare visar sig upplevas störande, t. ex. vintergröna planteringar anläggas.

### Förorenad mark, radon

Enligt kommunens översiktliga kartering ligger planområdet inom område med normal till hög risk för markradon. Radonmätningar ska utföras för de markområden där bostäder planeras och radonsäker grundläggning krävs.

Inga kända markföroreningar finns i området. Risken för förekomst bedöms som låg då området är ett skogsområde.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

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

*VA-frågor:* Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Ledningar kommer att dras nedifrån dalen, där anslutningsmöjligheter finns. Höjdskillnaden mellan dal och högsta placerade fastighet är ca 200 m, vilket innebär ett tryckfall på 20 bar. En tryckstegringsstation krävs. Vattenförbrukning och spillvattenflöden dimensioneras till 8 l/s, beräknat på ca. 100 boenden.



Exempel på öppna diken och trumma under grusad väg/överfart.

Bildkälla: Jordbruksverket

*Dagvatten:* En allmän princip för dagvattenhanteringen är att recipienten inte ska tillföras ökade flöden jämfört med befintlig situation. Den befintliga avrinningen genom planområdet sker huvudsakligen i östlig riktning och vidare nedströms längs skidbacken. Dagvatten kommer att omhändertas lokalt inom planområdet. Det innebär att vattnet infiltreras genom marken innan det efterhand når recipienten Rottnan (Läs mer i dokumentet *Ski Sunne- Dagvattenavrinning*).

*El/tele/bredband:* Elnätet i området ägs av Ellevio AB.

*Avfall:* Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning. Sopsortering kan anläggas inom yta för parkering och gemensamhetsanläggning, g.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska och administrativa frågor

#### Tidplan

Efter samrådet har en miljökonsekvensbeskrivning arbetats fram varpå planen nu bedrivs med utökat förfarande, enligt 5 kap PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900). Det innebär att planen efter samrådet ställs ut under en granskningsperiod. Om inte samråd och granskning föranleder att alltför stora justeringar behöver göras, kan planen slutligen antas. Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	sommaren 2016
Granskning	hösten 2017
Antagande av nämnd/KF	våren 2018

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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

Planområdet omfattar inga allmänna platser.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Avtal

Exploateringsavtal tecknas ej.

#### Fastighetsbildning

Planförslaget medger nya tomter för fritidshus och i samband med det kommer nya fastigheter att bildas. Exploatören ansvarar för ansökning om fastighetsbildningar hos Lantmäteriet.

## Gemensamhetsanläggning

Vägen från Ekebyvallen/ väg 882 upp till området, BRÅSSTORP g:a 1, föreslås ombildas så att även de nya fastigheterna införlivas.

En eller flera gemensamhetsanläggningar föreslås även för vägarna, parkeringarna och plats för gemensam sophantering i området. Dessa ytor är markerade med **g** på plankartan.

Vägen till de bostadsfastigheter som bildas längst till öster föreslås säkras genom servitut avseende rätt till utfart som belastar Hån 1:54, den ytan är markerad med **a<sub>1</sub>** på plankartan. Vägen till de bostadsfastigheter som bildas längst till väster föreslås säkras genom servitut avseende rätt till utfart som belastar Hån 1:86, den ytan är markerad med **a<sub>2</sub>** på plankartan.

## Ekonomi

Markägaren står för alla kostnader i samband med exploateringen. Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen. Planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov. Teknisk anläggning för VA bekostas av exploatören.

## Tekniska frågor

Erforderliga kompletterande utredningar ansvarar fastighetsägaren för.

## 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.

En s.k. behovsbedömning har tidigare tagits fram av kommunen där planförslaget inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan. Efter yttrande från Länsstyrelsen under samrådet har en MKB ändå valt att upprättats, för att närmre beskriva planförslagets konsekvenser på bland annat landskapsbild och naturvärden. Miljökonsekvensbeskrivningen (2017-06-26, Henric Erntson Konsult) utgör en del av de samlade planhandlingarna.

Delar av planområdet består av barrskog och avverkade ytor samt befintlig skidbacke och i området finns sedan tidigare en toppstuga, parkering, grusvägar för drift och skötsel samt liftsystem. I området är inga indikatorer på höga naturvärden funna. Vanlig padda har påträffats i området men det bedöms inte finnas några viktiga livsmiljöer för vanlig padda inom området.

I området kommer delar att övergå från skogsmark till bebyggda tomter, de hus som byggs kommer att synas i landskapet och ligger högt. Konsekvenserna av exploateringen bedöms medföra små effekter då skyddsåtgärder vidtas. Landskapet bedöms som tåligt för exploateringen i samband med befintlig skidanläggning och försiktighetsåtgärder med kvarvarande skogsridåer och bedöms då inte bli ett betydande inslag och blickfång för ögat. Transporter till och från området innebära en ökad mängd utsläpp och ett ökat krav på underhåll av den befintliga vägen till toppen av anläggningen. För att förhindra spridning av främmande arter så ska förstärkning ske med rätt typ av massor utmed tillfartsvägen så att inte näringsrika massor tillförs som skulle

kunna skapa spridningskorridorer för främmande arter, invasiva arter, från skidbacken.

## Miljökvalitetsnormer och miljömål

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är styrmedel för att komma till rätta med diffusa utsläppskällor och regleras i miljöbalkens 5 kap. Utgångspunkten för en norm är kunskaper om vad människan och naturen tål. Om en miljökvalitetsnorm riskerar att överskridas ställs krav på att åtgärdsprogram ska tas fram. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, utomhusluft, omgivningsbuller samt för fisk- och musselvatten.

Kommunerna har ansvar för kontroll och uppföljning av miljökvalitetsnormer för luft och buller medan länsstyrelsen har samma ansvar för de miljökvalitetsnormer som berör fisk- och musselvatten. I åtgärdsprogram för yt- och grundvatten nämns flera ansvarstagare, dock framgår det tydligt att kommunerna måste iaktta miljökvalitetsnormerna vid all planering.

Miljökvalitetsnormerna följs, allt avlopp är kopplat till kommunalt reningsverk.

### Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljökvaliteten inom 16 områden. I november 2005 lades miljökvalitetsmålet "Ett rikt växt- och djurliv" till de 15 som man antagit redan i april 1999. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

Miljökvalitetsmålen följs upp med en rapport varje år och en fördjupad utvärdering en gång per mandatperiod till regeringen. I uppföljning bedöms om dagens styrmedel och de åtgärder som görs före år 2020 är tillräckliga för att nå målen.

Miljökvalitetsmålen syftar till att:

- \* främja människors hälsa
- \* värna den biologiska mångfalden och naturmiljön
- \* ta till vara kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena
- \* bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga
- \* trygga en god hushållning med naturresurserna

Förutom de 16 miljökvalitetsmålen behandlas också tre övergripande miljömålsfrågor: Kulturmiljön, Hälsofrågor och Fysisk planering och hushållning med mark och vatten och byggnader.

### *Konsekvenser*

God bebyggd miljö kan påverkas positivt genom att ett tillskott till arbetstillfällena vilket kan öka möjligheterna för boende i närområdet. God bebyggd miljö påverkas även visst negativt om en större koncentration av hus byggs i ett

oexploaterat område. Vid alternativ exploatering bedöms God bebyggd miljö påverka mest negativt då det inte längre finns lokal arbetsmarknad i området. Levande skogar och ett rikt växt- och djurliv bedöms som neutral påverkat, dvs. inte någon betydande påverkan oavsett exploatering eller utveckling. Begränsad klimatpåverkan påverkas störst, både i nollalternativet och vid en utbyggnad genom föreslagen exploatering. Snötillverkning är energikrävande liksom boende kommer kräva energi för uppvärmning samt energi för transporter till och från området.

## Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Planförslaget innebär att skidanläggningen "Ski Sunne" kan byggas ut med utthyrningsstugor och att avstyckning av tomter för fritidsboende i anslutning till backen blir möjlig. En parkering anläggs och vägar i området byggs ut.

Planförslaget innebär att ett mindre markområde intill anläggningen som idag består av skog tas i anspråk. I övrigt består planområdet av den befintliga skidanläggningen/skidbacken.

## Medverkande

Planförslaget har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad tillsammans med förvaltningen Miljö, plan och bygg, Sunne kommun.

Övriga medverkande har varit Karl Karlsén Arkitektkontor i Sunne.

WSP Sverige  
Arenavägen 7  
121 88 Stockholm-Globen  
Tel: 08-688 60 00  
Fax: 08-688 69 99  
[www.wspgroup.se](http://www.wspgroup.se)

WIN ->  
BY OUR  
DIFFERENCE

