



SUNNE KOMMUN

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för detaljhandel i norra Skäggeberg, Sunne kommun

### INLEDNING

Denna samrådsredogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt Samhällsbyggnads kommentarer och förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

### PLANPROCESSEN

Detaljplanen för detaljhandel i norra Skäggeberg upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. där samråd, enligt plan- och bygglagens 5 kap 11 §, hölls mellan den 24 oktober – 14 november 2022. Kommunal och statliga remissinstanser, berörda fastighetsägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen och organisationer/boende och hyresgäster i närområdet har särskilt blivit inbjudna till att lämna synpunkter på detaljplanen. Därtill har organisationer och intresseföreningar fått information om samrådsförslaget. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Biblioteket i Sunne och på kommunens hemsida under samrådstiden.

### SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

10 yttranden inkom under samrådstiden.

Följande yttranden har inkommit i samrådet:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Region Värmland
- Tillgänglighetsrådet
- Ellevio
- Postnord
- Skanova
- Privatperson 1
- Privatperson 2

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra eller har synpunkter på förslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Region Värmland
- Tillgänglighetsrådet
- PostNord

Inkomna yttranden redovisas under ”Inkomna yttranden” tillsammans med Samhällsbyggnads kommentarer till dessa. Planhandlingarna har justerats enligt kommentaren nedan och Samhällsbyggnad anser därmed att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt plan- och bygglagens 5 kap 18 §.

### **Ändringar inför granskning**

Inför granskningen har plankartan kompletterats med gatumark, fastighetsindelingsbestämmelse som reglerar att all kvartersmark ska utgöra en fastighet, ytterligare en bestämmelse om markens anordnande och vegetation samt reglering av genomförandetid. Inför granskning har sekundära och kombinerade egenskapsgränser tagits bort från plankartan. Redaktionella ändringar och ändringar för ökad tydlighet har gjorts. Planbeskrivningen har uppdaterats genomgående utifrån ändringar i plankartan, samt med hänsyn till ändringar och kompletteringar för förbättrad beskrivning och ökad tydlighet.

### **Kvarstående synpunkter**

Synpunkt från Ellevio om att markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) ska läggas ut för deras ledningar inom planområdet kvarstår för den ledning som passerar i östvästlig riktning inom planområdets södra del. Kommunen anser det vara ett oproportionerligt intrång gentemot fastighetsägaren när möjlig ledningsplacering finns i annat läge. Om Ellevio har en rättighet för sin ledning så kan de ha kvar den ändå, under ledningens resterande livslängd. Ett u-område skulle däremot gälla ”för evigt”.

Synpunkt från privatperson 1 angående bibehållande av växtlighet.

Synpunkt från privatperson 2 angående negativ påverkan på utsikt.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Samrådsredogörelsen är sammanställd av Samhällsbyggnad, Sunne kommun.

### **INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDSKEDET**

Yttrandena sammanfattas och kommenteras av Samhällsbyggnad med kursiv stil. Vissa yttranden återges i sin helhet.

### **LÄNSSTYRELSEN I VÄRMLAND**

Referens 402-8642-2022

## Tidigare ställningstaganden

I kommunens fördjupade översiktsplan för Sunne tätort, antagen 22-09-19, pekas området ut för industri och verksamheter med bostäder söderut.

Kommunen bedömer planförslaget vara förenligt med ställningstagande i ÖP och FÖP.

Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Planområdet berör två äldre detaljplaner från 1992 respektive 1997. Södra delen av planområdet är idag ej detaljplanelagd.

## Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

## Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av samrådsförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

## LANTMÄTERIET

Yttrande i ärende LM2022/052374

## FÖR PLANGENOMFÖRANDET VIKTIGA FRÅGOR DÄR PLANEN MÅSTE FÖRBÄTTRAS

### Plankarta

- I listan med planbestämmelser har bestämmelsen n1 – markens anordnande och vegetation och u1 markreservat för underjordiska ledningar angetts två gånger. Konsekvensen med nuvarande redovisning är att ena bestämmelsen av n1 / u1 anger att bestämmelsen ska avgränsas med ”sekundär egenskapsgräns”, vilket gör det svårt att förstå hur det är tänkt i plankartan.

### Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub> Marken inom egenskapsområdet ska anordnas med vegetation (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

n<sub>1</sub> Marken inom egenskapsområdet ska anordnas med vegetation

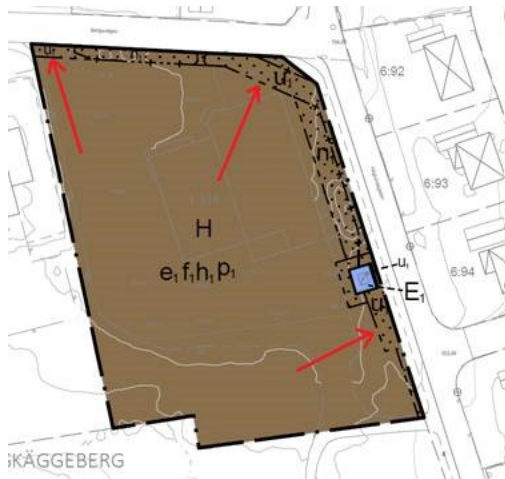
### Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

*Kommunens kommentarer: Plankartan har ändrats inför granskning och inga sekundära egenskapsgränser används längre.*

Om exempelvis u1 ska avgränsas av sekundär egenskapsgräns, innebär det att bestämmelsen flyter ut och gäller inom hela planområdet, eftersom u-området endast är avgränsat med en egenskapsgräns. Se exempel nedan. Planförfattaren måste ta ställning till vilken eller vilka egenskapsbestämmelser som ska avgränsas av sekundär egenskapsgräns, samt se till så att redovisningen blir korrekt i plankartan.



Angående bestämmelsen n1 och u1.

*Kommunens kommentarer: Inför granskning har plankartan ändrats och sekundära egenskapsgränser har plockats bort.*

- Plankartan är redovisad i så liten skala att det är svårt att utläsa vilka bestämmelser som gäller var inom planområdet. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller. Bristen innebär att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte förefaller vara uppfyllt och behöver därför åtgärdas.



Det går inte att utläsa vilka gränsbeteckningar det är som gäller inom inringade områden.

*Kommunens kommentarer: Inför granskning har ändringar gjorts i plankartan för ökad tydlighet.*

## Planbeskrivning

- I planbeskrivningen på sidan 19 under fastighetsrättsliga frågor ska det framgå att det kan komma att krävas en fastighetsbestämning för lokaliseringen av Skäggeberg 15:181 vid en fastighetsreglering. Det ska även framgå vem som ska bekosta fastighetsbestämningen. Lantmäteriet vill upplysa kommunen om att fastighetens belägenhet kan komma att avvika från utredningen i planförslaget vid en fastighetsbestämning.

*Kommunens kommentarer: Inför granskning har planbeskrivningen kompletterats med information enligt synpunkt.*

## DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

### Plankarta

- Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:
  - Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Enligt planbeskrivningen ska genomförandetiden vara 5 år.

Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på s. 24. *”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.”* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

*Kommunens kommentar: Inför granskning har plankartan kompletterats med redovisning av genomförandetid.*

- Planområdesgränsen i förslaget har en annan utformning vid korsningen än gällande detaljplan. Lantmäteriet kan inte avgöra om planförslaget täcker hela ytan för gällande detaljplan. Det ser även ut som att planförslaget har en annan utformning än gällande detaljplan längs med Höglundagatan. Det är viktigt att kommunen är uppmärksam på att det inte blir ett litet område kvar av gällande detaljplan eller ett litet område som blir planlöst. Om planen ska upphävas i dessa delar (det vill säga återgå till att inte vara planlagd mark) bör planförslaget antingen: - även omfatta dessa delar och redovisa att planen upphävs där eller - tydligt redovisa att upphävande kommer att ske i ett separat planarbete.



*Kommunens kommentar: Kommunen avser att ersätta de inom området gällande detaljplanerna. Inför granskning har kommunen därmed valt att utgå ifrån sin digitalisering av gällande plangränser och komplettera planförslaget med gatumark i det nordöstra hörnet, samt längs en del av den östra gränsen i syfte att helt ersätta*

*befintliga detaljplaner. Befintliga detaljplaner som föreslås ersättas är "Del av Skäggeberg 1:315 mfl (affär i Åmberg) upprättad 1991 samt "Ändring av detaljplan för del av Skäggeberg i:315 mfl" som vann laga kraft 1995.*

## **Planbeskrivning**

- Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade 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 lovpfiktiga 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. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

*Kommunens kommentar: Planbeskrivningens kapitel "Genomförandefrågor" har kompletterats med information enligt synpunkt.*

- I planbeskrivningen finns på sidan 10 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet.

*Kommunens kommentar: Planbeskrivningen har inför granskning kompletterats med information om att gällande detaljplaner kommer att ersättas när den nya planen vinner laga kraft.*

- I planbeskrivningen kan det även tilläggas vem som ska bekosta frgl för den del av 15:181 som ligger utanför planområdet. I planbeskrivningen står enbart på s. 20 att exploatören ansvarar för den del inom planområdet.

*Kommunens kommentar: Planbeskrivningen har inför granskning kompletterats med ytterligare information om kostnader för fastighetsreglering.*

- På s. 17 står att det inkommit osäkert mätunderlag från Ellevio om hur ledningarna går inom planområdet. Därför har inget u-område lagts ut för deras ledningar, eftersom det innebär en inskränkning på enskild intresse att nyttja fastigheten. Det bör klargöras vilka konsekvenser det innebär med otydligt underlag, exempelvis att en byggrätt finns där ledningarna är, vilket kan innebära att en byggnad placeras över ledningarna. Därför är det viktigt att inför planens antagande ta reda på var ledningarna finns, för att undvika framtida konsekvenser.

*Kommunens kommentar: Inför granskning har planbeskrivningen förtydligats avseende förekomst av ledningar inom byggrätt.*

## **DELAR AV PLANEN SOM SKULLE KUNNA FÖRBÄTTRAS**

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

## **Planbeskrivning**

- Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

*Kommunens kommentar: På planbeskrivningens framsida finns information om version av PBL med SFS nr (2010:900) och de föreskrifter som tillämpats.*

## **TRAFIKVERKET**

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2022/123349 Samråd gällande detaljplan för Skäggeberg 1:316 och Skäggeberg 15:181, detaljhandel i Skäggeberg, Sunne kommun.

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

*Kommunens kommentar: Noteras.*

## **REGION VÄRMLAND**

KTN/220264

Planen föranleder enligt förslaget inga åtgärder från kollektivtrafikens sida och har ingen påverkan på kollektivtrafiken inom tätorten i övrigt. Regionen har inga synpunkter på eller invändningar mot förslaget.

*Kommunens kommentar: Noteras.*

## **TILLGÄNGLIGHETSRADET**

Referensgruppen ktr Sunne har ingenting att erinra.

*Kommunens kommentar: Noteras.*

## **ELLEVIO**

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet. Vi har en transformatorstation (nätstation) och flera ledningar inom planområdet.

Vår nätstation har planstöd genom E-område och kriterierna för skyddsavstånd uppfylls. Flera av ledningarna har planstöd genom u-område.

Planstöd saknas för en markförlagd ledning som löper öst-västlig riktning genom planområdet, plankartan behöver kompletteras med u-område för denna ledning. Våra befintliga ledningar kan beställas i digitalt format via ledningskollen.se, ledningarnas läge är ungefärliga.

I övrigt har vi inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommens kommentar: Kommunen har medvetet valt att inte lägga ut markreservat för elledningen som i östvästlig riktning korsar planområdets södra del.*

*Ledningarna som korsar den södra delen av planområdet bedöms inte lämpligt att säkerställa genom bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Detta då en sådan bestämmelse inskränker i det enskilda intresset och nyttjandet av fastigheten. En sådan begränsning kan i andra fall vara motiverat, men just vad gäller framtida lämplighet bedömer kommunen det bättre att ledningarna flyttas till mer ändamålsenligt läge med hänsyn till rådande fastighetsbild och användning av marken i området. Om ett markreservat skulle läggas fast i en detaljplan skulle det fortsatt gälla och begränsa markens användning även om ledningarna skulle flyttas.*

## **POSTNORD**

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen KS/2022:246.

*Kommens kommentar: Noteras.*

## **SKANOVA**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>  
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>  
För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com)

*Kommens kommentar: Noteras. I samband med ett plangenomförande bedöms Skanovas ledningar delvis behöva flyttas. Flytt av ledningar föreslås ske utifrån överenskommelse mellan exploatör och ledningshavare. Samtliga kostnader för flytt av ledningar skall belasta exploatören.*

## **PRIVATPERSON 1**

Som ägare till fastigheten Skäggeberg 15:182 motsätter vi oss att mark ska ianspråkta från vår fastighet enligt bifogad skiss. Denna används idag för bl.a. trädgårdsodling, vedhantering och djurskötsel. Vi är också oroliga för att den verksamhet som bedrivs på närliggande fastighet kommer att vara ett störningsmoment gentemot vår fastighet.

Vi vill också att den växtlighet som idag finns mellan vår fastighet och Pekåsfastigheten ska bibehållas som avskärmnings-, insyns- & störningsskydd.





*Kommunens kommentar: I den sydvästra delen av planområdet (markering i den till yttrandet bifogade skissen) förhåller sig planområdesgränsen till fastighetsgräns för Skäggeberg 1:316. Ingen del av Skäggeberg 15:182 omfattas av detaljplanen.*

*Planförslaget innebär att pågående markanvändning- detaljhandel- fortsatt föreslås inom området samt föreslås kunna utökas söderut. Då planen inte förväntas medföra ökad trafik förväntas heller inte den nuvarande ljudnivån att påverkas. Tidigare problem med ljud från fläktanläggning har åtgärdats. Den föreslagna användningen bedöms således inte ge upphov till störning för omgivningen.*

*I den sydvästra delen av planområdet föreslås inför granskning en bestämmelse om att marken inom egenskapsområdet ska anordnas med sammanhängande plantering av buskar och träd. Minst tre träd ska finnas. Avsikten är att bevara en vegetationsavgränsning mellan handelsområdets parkering och denna del av Skäggeberg 15:182.*

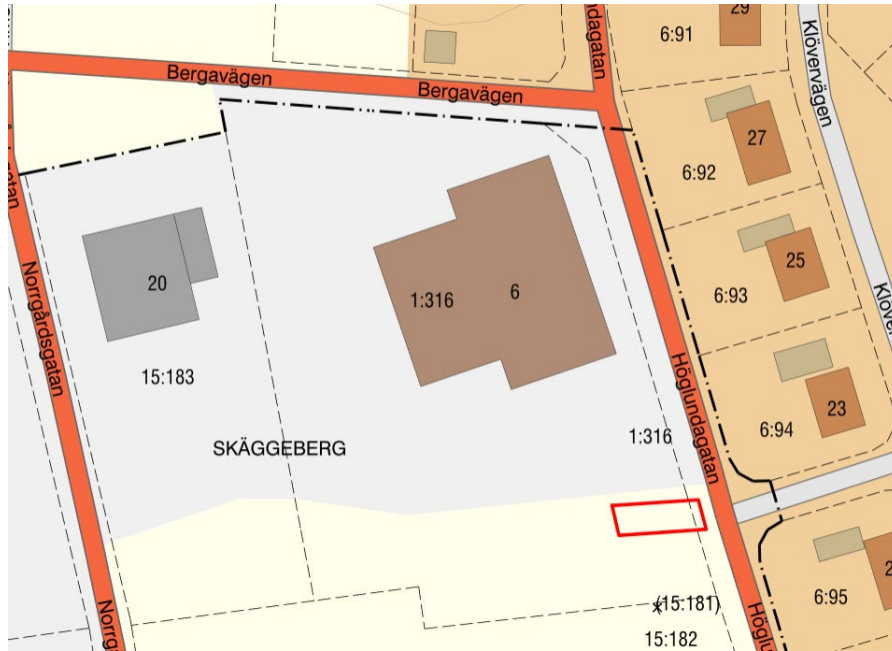
*Då planområdet är beläget inom Sunne tätort i område som sedan tidigare präglats av handel bedöms en möjlighet till utbyggnad av handelsverksamhet inte utgöra en främmande samhällsutveckling i stadsmiljön. Området bedöms utifrån förutsättningar och pågående markanvändning vara lämpad för föreslagen 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.*

## **PRIVATPERSON 2**

Jag tycker inte om någon nybyggnad på tomten 15:181.  
Det skymmer min utsikt i väst, från mitt kök + rum.

*Kommunens kommentar:*

Större delen av planområdet omfattar fastigheten Skäggeberg 1:316 och en stor del av denna fastighet är planlagd för handel sedan tidigare. Då den sydöstra delen av planområdet har en osäker fastighetsgräns har en fastighetsutredning gjorts av konsult med plan- och lantmäterikompetens inom ramen för planarbetet. Resultatet av genomförd utredning visar att Skäggeberg 15:181 omfattar en yta om ca 7 x 18 meter. (Se mer utförlig beskrivning under Genomförandefrågor i planbeskrivningen.)



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

Exploatören har inte för avsikt att bygga i denna, södra delen av planområdet. Dock omfattas den södra delen av 1:316 samt del av fastigheten 15:181 av föreslagen byggrätt, vilket innebär att det inte går att utesluta att ny bebyggelse i enlighet med föreslagna planbestämmelser kan uppkomma även inom denna del av planområdet. Föreslagna planbestämmelser reglerar byggnadsverks placering och utformning med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och för att passa in i stadsbilden.

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.