



ANTAGANDEHANDLING

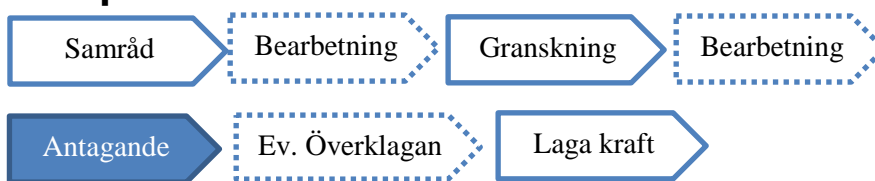
PLANBESKRIVNING



Ändring av detaljplan för stadsägorna 350 inom
Skäggeberg i Sunne tätort
Sunne kommun
Värmlands län

Plan och projekt
Upprättad 10 oktober 2018, Reviderad 10 juni 2020

Planprocess och förfarande



Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planprocessen består av flera olika skeden, nu är vi i antagandeskedet. I denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska, vid utökat förfarande, det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Förslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida och biblioteket.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen tas av kommunstyrelsen.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet tillkännagivits, om planen inte är överklagad.

Steg i detaljplaneprocessen för standardförfarande	Planerade tidpunkter för planen (Preliminär tidplan)
Planuppdrag	2018-10-10 (Au § 127)
Upprättande av planförslag	November 2019-Augusti 2020
Samråd – AU	September-Oktober 2019
Granskning (3 veckor) – AU	Januari-Februari 2020
Antagande i KS	Augusti 2020
Laga kraft	September 2020

PLANBESKRIVNING

Information

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och förändring av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Ändring kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, inte innebära betydande miljöpåverkan och uppfylla Plan- och bygglagens krav på tydlighet.

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser – ändring av detaljplan
- Planbeskrivning - ändring av detaljplan (denna handling)
- Gällande plankarta med bestämmelser och tillhörande planbeskrivning

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse (2019-12-19)
- Granskningsutlåtande (2020-06-10)
- Fastighetsförteckning (Granskad 2020-06-10)
- Undersökning för betydande miljöpåverkan (MKB) (2019-02-14)
- Geotekniska undersökningar (MUR och PM, reviderade 2019 – 12 – 12, kompletterade 2020- 08-20)
- PM Buller (2019 – 12 – 03)

Handläggning

Detaljplanen är förenlig med Sunne kommuns översiktsplan, bedöms inte vara av så stort allmänt intresse, ha principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen

handläggs med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) med de ändringar som skedde 1 januari 2018.

Bakgrund

En ansökan om planbesked har inkommit till Plan och projekt i syfte att ändra del av detaljplanen ”Stadsägorna 333 G, 333 Ö och 350 m.fl. inom Skäggeberg i Sunne köping, Värmlands län”. Detaljplanen vann laga kraft år 1966. Planändringen avser planläggning för hela fastigheten Skäggeberg 15:61. Huset som stod inom planläggningsområdet var ett av Sunnes äldsta bostadshus innan det brann ner. Planläggningsområdet har därav för närvarande inget bostadshus.

Planens syfte och avgränsning

Ändringen av detaljplanen syftar främst till att ta bort planbestämmelsen F som står för byggnadssätt och antal lägenheter. Ändringen medför också en viss utökning av byggbar mark, införandet av en bestämmelse om skydd för störningar som kopplas samman med ett villkor för lov av slänt samt tillägg av ny planbestämmelse gällande byggnadshöjd för huvudbyggnad. Planen ämnar att genom dessa ändringar bli mer användbar och funktionell och svarar bättre mot möjliggörande av framtida exploatering inom fastigheten i form av flerbostadshus inom centrala Sunne.

Ändringsområdet omfattar del av gällande stadsplan för stadsägorna 333 G, 333 Ö och 350 m.fl. inom Skäggeberg i Sunne köping. Ändringen gäller del av stadsägorna 350 inom Skäggeberg som ligger i gällande detaljplans östra del.

Samrådshandling
Ändring av detaljplan för stadsägorna 350 inom Skäggeberg i Sunne tätort
Tillägg till planbestämmelser

Följande tillägg gäller inom hela det på plankartan markerade området inom gällande stadsplan för stadsägorna 333 G, 333 Ö och 350 m.fl. inom Skäggeberg i Sunne köping, Värmlands län som antogs 1965-08-20. Övriga bestämmelser i befintlig plan fortsätter att gälla.

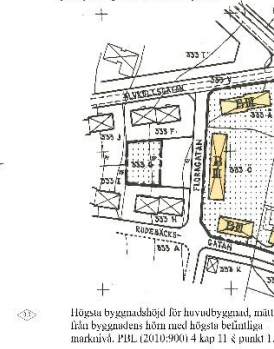
Gränser

Gräns för var tillägg till planbestämmelse skall gälla.

Egenskapsbestämmelser

Skydd mot störningar

m Stabilitetsbörjande åtgärder längs hela södra slättens sträckning PBL (2010:900) 4 kap 2 § 1st 1p. Stabilitetsbörjande åtgärder ska vara något av följande förelag: avschaktningar och återfyllning med lätryllning, anläggande av erosionskydd, jordspikning eller kalkcementplac.



Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad, mätt från byggnadens höm med högsta befintliga marknivå. PBL (2010:900) 4 kap 11 § punkt 1.

Administrativa bestämmelser

Gemenskapsrådet

Gemenskapsrådet är (5) år från den dagen ändringen vinner laga kraft. PBL 4 kap. 22 §

Villkor för lov

a Bygglöv får inte ges för bostadshus/erbodstadsus förrän stabilitetsbörjande åtgärder längs södra slätten har utförts. Enligt skyddsbestämmelse m. PBL (2010:900) 4 kap 14 § 4

Upplýsing

Förändrad prickmark

Byggbarmark har utökats mot öst och nord, inom gräns för tillägg. PBL 4 kap. 11 § p. 1

Petter Wikström, fysisk planerare, Sunne kommun

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
STADSÄGORNA 333 G, 333 Ö OCH 350 M.FL.
INOM SKÄGGEBERG I SUNNE KÖPING,
VÄRMLANDS LÄN.

UPPRÄTTAT, KARLSTAD 1 NOVEMBER 1964, REV. DEN 19 MARS 1965.
J. WÄSTLUND ARKITEKTBYRÅ AB

J. Westlund

K. G. HÖRSTEDT
ARKITEKT SÄR

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut den 20 aug 1965, § 85.

J. Westlund

Kommunfullmäktiges ordf.

Tillhör Länsstyrelsens i

Värmlands län beslut den

3/4 1966.

På tjänstens vägnar:

Ingvar Runquist

BETECKNINGAR

GRÄNSARTAN

TÄSTIGHETSGRÄNS

0, 000, 01

FASTIGHETSBETECKNING

HUVUDBYGGNAD KOMP. UTVUS

HÖRREKURVE

PUNKT I RÖTHÅT

STADSPLANE

GRÄNSBETECKNINGAR

STADSPLANEGRÄNS

GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESÄMMELSGRÄNS

GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ

GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSGRÄNS

GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTÄLLAS

OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

GATA

PARK

BYGGNADSKVARTER

OMRÅDE FÖR BOSTÄDBÄDDANDEL

ÖVRIGA BETECKNINGAR

MARK SOM KAN BEBYGGAS

IV

ANTAL VÄNINGAR

ANTAL VÄNINGAR SAMTE VINDSVEEDNING

(00.0)

GÄLLANDE GATHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ

+00.0

GATHÖJD

Kopierat från original i Sunne tätort

Den 10/10/2020

SVENSKA REPRODUKTIONS AB

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

01-700000

Figur 1. Ändringsområdet markerat med röd linje.

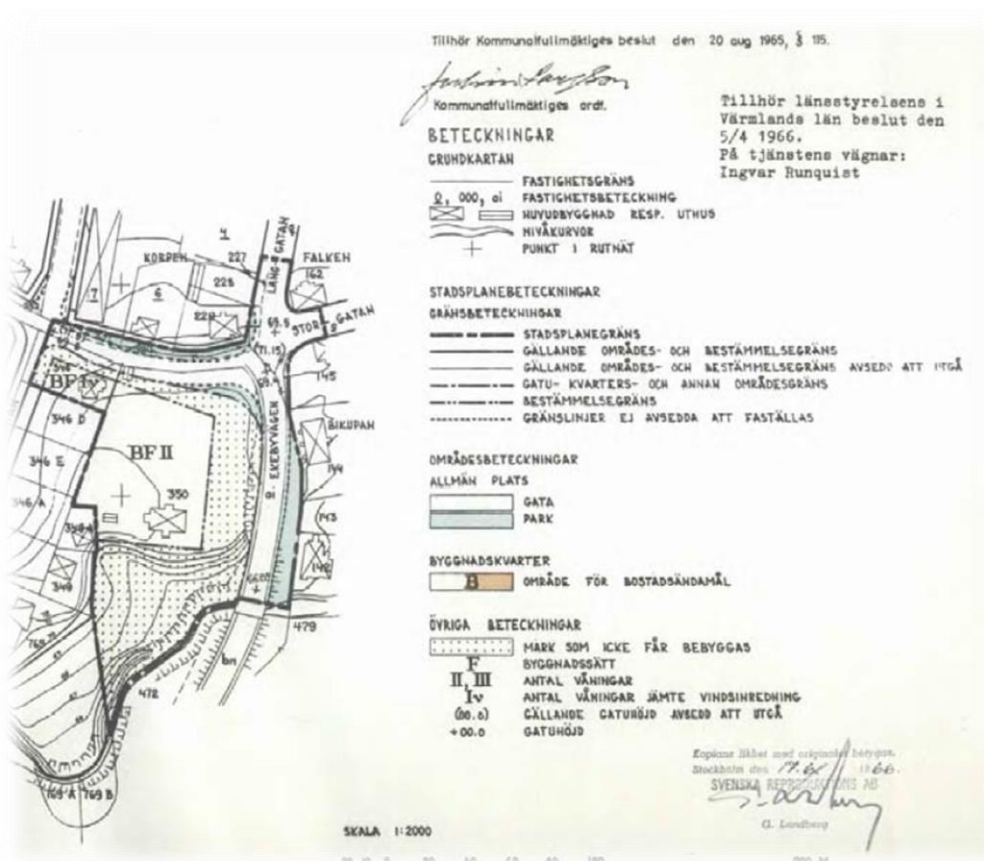
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program

Översiktsplanen (2013) anger området som ”oförändrad och tillkommande tätbebyggelse” och den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort (2009) anger området som ”Bostäder, oförändrad” och planförslaget anses därför förenlig med både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För fastigheten gäller i dagsläget stadsplanen Stadsägorna 333 G, 333 Ö, 350 m.fl. inom Skäggeberg i Sunne köping, Värmlands län. Stadsplanen antogs år 1965 och vann laga kraft år 1966. Bestämmelser som påverkar fastigheten Skäggeberg 15:61 är ”bostadsändamål”, ”friliggande”, med F betecknat område får ej huvudbyggnaden inrymma fler än två bostadslägenheter”, ”mark som inte får bebyggas”, ”max två våningar (max 7 meter)”.



Figur 2. Gällande detaljplan för Skäggeberg 15:61

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Tätortens utveckling bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Skyddad naturmiljö

Lerälven är utpekad i naturvårdsprogrammet som kommunalt intresse för naturvård. Detta innebär att alla åtgärder som kan skada områdets naturvärden ska undvikas och för bibehållande av naturvärden bör området utlämnas för fri utveckling.

Skyddad kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns i eller i direkt anslutning till planområdet.

Sunne tätort omfattas av det regionala kulturmiljöprogrammet "Ditt Värmland". Det innebär att kulturvärden som finns i bebyggelsemiljön bör säkerställas och att samlade miljöbilder särskilt bör värnas. Den befintliga bebyggelsemiljöns småskalighet anses bevarat i och med utformningen av ny bebyggelse i denna detaljplan. De befintliga fasaderna i närområdet har varierande utformning och material vilket i sin tur inte ställer några specifika krav på ny bebyggelse rörande typ av utformning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens allmänna utskott gav den 10 oktober 2018 Plan och projekt i uppdrag att ändra detaljplanen för den del som berör fastigheten Skäggeberg 15:61.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Om ett planförslag antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms.

En undersökning för MKB har utarbetats i samband med planarbetet och skickats till länsstyrelsen för yttrande. Planförslagets genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar antas medföra betydande miljöpåverkan och en MKB har därmed inte tagits fram för detaljplanen.

AKTUELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse och stadsbild

Huset på Lerbrobacken var ett av Sunnes äldsta hus innan det brann ner. Planområdet är beläget i centrala Sunne där bebyggelsen i centrumkärnan är varierad, 1 - 4 våningar i tegel, trä och putsade fasader. Planområdets södra del passerar av Lerälven som rinner från Lersjön i nordväst till Fryken i sydost.

Omgivande bostadsbebyggelse består av friliggande villor väster om området samt norr om Skäggebergsvägen. Öster om planområdet finns Ekebyvägen och villabebyggelse. I söder finns Lerälven samt skog och obebyggd mark.

Planförslaget anses inte påverka stadsbilden negativt.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förutsättningar har undersökts för planområdet och slutsatsen från den talar om att stabilitetsförhållandena i dagsläget inte bedöms vara tillfredställande inom planområdet. För byggnation inom det norra området (enligt planen ej prickat) behöver stabilitetshöjande åtgärder utföras.

Möjliga stabilitetshöjande åtgärder kan vara en kombination av avschaktning och återfyllning med lättfyllning samt anläggande av erosionsskydd. Erosionsskydd kan även behövas på motsatt sida av Lerälven (annan fastighet). Ingrepp som utförs i anslutning till vattendrag såsom avschaktningar och/eller anläggande av erosionsskydd är tillståndspliktiga och kräver prövning enligt miljöbalken.

Jorden inom planområdet är svagt sättningkänslig. Detta ska beaktas vid projektering av uppfyllnader, anläggande av VA-ledningar och vid sättningkänsliga anslutningar.

Störningar och risker

Buller

Från och med den 1 juni 2015 trädde en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Nya regler för buller trädde i kraft även under 2016 och 2017. I förordningen står i dagsläget angivet att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

I samband med uppdraget om att ändra detaljplan för stadsägorna 350 inom Skäggeberg i Sunne tätort utökas byggbar mark österut mot Ekebyvägen med cirka 5 meter. I bifogat PM Buller redovisas ekvivalenta bullernivåer utifrån Trafikverkets lathund samt enligt bullerprogrammet ”Bullerväg” (Trivector). Där kan ses att båda alternativen visar en ekvivalent nivå av knappt 50

dBA vid fasad (riktvärde enligt förordning är 60 dBA).
Planområdet utsätts därmed inte för buller som överskrider
gällande riktvärden.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Borttagning som görs i ändring av detaljplan:

I gällande detaljplan finns två bestämmelser kallade F –
Byggnadssätt och Antal lägenheter, dessa tas i ändringen bort för
att planen ska bli mer användbar, se nedan.

§ 3.

BYGGNADSSÄTT

~~Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres
fristående.~~

§ 6.

ANTAL LÄGENHETER

~~På med F betecknat område får huvudbyggnad ej inrymma flera än två
bostadslägenheter.~~

*Figur 3 och 4. Detaljer från bestämmelser tillhörande detaljplan för
stadsägorna 350 inom Skäggeberg i Sunne tätort, överstruktura med röd linje för
att visa på föreslagna borttagandet.*

Tillägg som görs i ändring av detaljplan:

Egenskapsbestämmelse

Tillägg till planbestämmelser:

- Skydd mot störningar
- Beteckning: *m* med bestämmelse som innebär
*stabilitetshöjande åtgärder längs hela södra släntens
sträckning PBL (2010:900) 4 kap 12 § 1st 1p.*

Tillägget av egenskapsbestämmelse för skydd mot störningar
införs för att säkerställa att det är möjligt att vidta skyddsåtgärder
för att markområdet ska bli lämpligt att bebygga. Detta eftersom
geoteknisk undersökning visat att stabilitetshöjande åtgärder i
dagsläget inte bedöms tillfredställande och för byggnation inom
det norra området så behövs stabilitetshöjande åtgärder utföras.
Möjliga stabilitetshöjande åtgärder kan vara en kombination av
avschaktning och återfyllning med lättfyllning samt anläggande
av erosionsskydd.

Ny byggnadshöjd

I gällande detaljplan finns en planbestämmelse som reglerar byggnadshöjd på de olika våningstalen. En ny planbestämmelse gällande byggnadshöjd för huvudbyggnad läggs till i ändringen för att anpassa planen till arvet från den nedbrunna huvudbyggnaden som stått inom planområdet.

Ny planbestämmelse:

- Byggnadshöjd

*Högsta byggnadshöjd är 9,0 meter för huvudbyggnad
PBL (2010:900) 4 kap 11 § punkt 1.*

Inom området för bostadsändamål (II betecknat område) får enligt gällande plan byggnad icke uppföras till större höjd än 7,0 meter. Den nya bestämmelsen gäller för huvudbyggnad inom området för bostadsändamål (II betecknat område).

Tillägget till egenskapsbestämmelserna läggs bland annat till för att monumentaliteten av huvudbyggnaden är viktig, rent historiskt har det funnits en stor byggnad med flera små. Huset som stod där innan var byggt år 1850 och var utpekad som ett av Sunnes äldsta hus i kulturmiljöprogrammet för Sunne tätort (1989), det är därför också viktigt ur kulturmiljösynpunkt. Detaljplanen som reglerar 7 meter för två våningar tillkom långt senare och genom att tillåta en högre höjd endast på huvudbyggnaden kan arvet bibehållas framöver.

Administrativa bestämmelser

Tillägg till planbestämmelser:

- Villkor för lov

*Beteckning: a med bestämmelse som innebär att bygglov
inte får ges för bostadshus/flerbostadshus förrän
stabilitetshöjande åtgärder längs södra slänten har
utförts PBL (2010:900) 4 kap 14 § 4*

Tillägg av administrativ bestämmelse för villkor för lov läggs till för att plan och bygglagen förutsätter att bestämmelser om skyddsåtgärder med stöd av 4 kap 12 § kompletteras med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked enligt 4 kap 14 §.

Tillägg till planbestämmelser:

- Genomförandetid

*Genomförandetiden är fem (5) år från den dagen
ändringen vinner laga kraft.*

En administrativ bestämmelse om genomförandetid läggs till för vid en ändring av detaljplan där genomförandetiden gått ut så ska kommunen bestämma en ny genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen gäller.

Upplysning

- Förändrad prickmark

Byggbar mark har utökats mot öst och nord, inom gräns för tillägg PBL (2010:900) 4 kap 11 § punkt 1.

I gällande detaljplan har byggrätt för bostäder en placering som är låst till fastighetens nordvästra hörn. Området som får bebyggas görs större i öst och nord för att medge en alternativ placering av nya byggnader. På kartan ses det genom att området som inte är prickat har utökats och liten del av prickmarkerad mark således har tagits bort. Inom/alternativt i direkt anslutning till utökad byggbar mark finns 3 stycken träd som kan beröras av nya prickningen. Dessa träd kan komma att behöva tas ned för att kunna bebygga marken.



*Figur 5 och 6. T.v.: Rött område visar prickmark som tagits bort.
T.h.: Prickmark är på denna bild ersatt med byggbar mark.*

Samlad bedömning

Följande ändringar bedöms stämma överens med gällande detaljplans övergripande syfte för stadsplaneområdets användning för stadsägorna 350 inom Skäggeberg i Sunne tätort, vilket är bostadsändamål.

Ändringarna bedöms inte få några större negativa konsekvenser, marken är redan ianspråktagen och genom att till exempel stärka detaljplanens noggrannhet gällande stabilitet vid slänt ges möjlighet till en mer funktionell plan som tar geotekniska åtgärder i beaktande.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Här redovisas fördelning av ansvar, möjligheter till att genomföra detaljplanen och de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen av genomförandet har ingen självständig rättsverkan utan avsikten är att den skall vara vägledande vid genomförandet för ändringen av detaljplanen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden gäller planens ändrade planbestämmelser:

- Borttagande av F
- Tillägg av egenskapsbestämmelse för skydd mot störningar.
- Ny egenskapsbestämmelse gällande byggnadshöjd för huvudbyggnad.
- Tillägg av administrativa bestämmelser gällande villkor för lov samt genomförandetid.
- Tillägg av förändrad prickmark.

Övriga bestämmelser inom och utom ändringsområdet får ingen ny genomförandetid.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagandet av ändringen av detaljplanen enligt kommunens gällande plan- och bygglovstaxa (2011), kostnaden betalas när ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Exploatören bekostar även utsättning och inmätning, kommande projektering, byggnationer och anläggningsarbeten. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningarna som t.ex. elledningar, och ombyggnationsåtgärder i angränsande ytor vilka härrör från exploateringen.

Ytterligare tekniska utredningar som kan komma att krävas i byggskedet t.ex. gällande geoteknik bekostas av exploatören.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp debiteras fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa.

Kostnader för fastighetsbildning bärs av köparen.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmarken på Skäggeberg 15:61 har i dagsläget inga planer på att avstyckas.

2020-06-10

Planförslaget har upprättats av

Sandra Bood, Fysisk planerare
Mikael Persson, Samhällsplanerare