



ANTAGANDEHANDLING

23-10-27

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Vitteby 1:15



Fastighetsbeteckning Vitteby 1:15

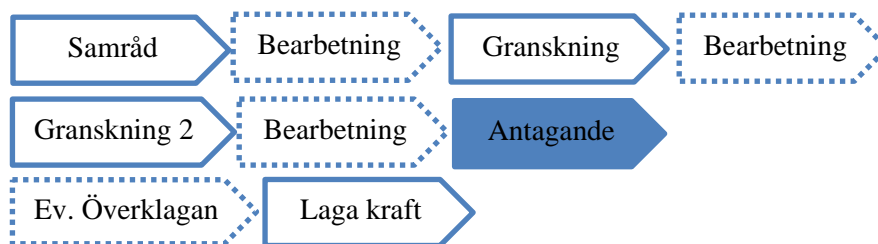
Sunne Kommun

Värmlands län

Samhällsbyggnad

Uppdrag från Kommunstyrelsens allmänna utskott

Planprocess och förfarande



Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler för ett standardförfarande. Planbeskrivningen har tagits fram enligt BFS 2014:5. Plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.

Planprocessen består av flera olika skeden, nu är vi i granskningsskedet. Då större förändringar har skett efter granskningen kommer ytterligare granskning att genomföras i enlighet med PBL 5 kap 25§.

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 standardförfarande, det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Förslaget finns då tillgängligt på kommunens hemsida och biblioteket.

Granskning 2: Då större förändringar har skett efter granskningen kommer ytterligare granskning att genomföras i enlighet med PBL 5 kap 25§.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i 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.

Tidplan

Steg i detaljplaneprocessen för standardförfarande	Planerade tidpunkter för planen (Preliminär tidplan)
Planuppdrag	2020-06-24
Upprättande av planförslag	Augusti 2021 - Februari 2022
Samråd – AU ordf. beslut	Mars 2022
Granskning (3 veckor)	Oktober/november 2022
Granskning 2 (3 veckor)	September 2023
Antagande i KS	December 2023
Laga kraft	Januari 2024

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen (denna handling) redovisas planförslagets syften och innebörd samt konsekvenser av dess genomförande. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan förslagets bindande bestämmelser framgår av plankartan.

Handlingar

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta (2022-02-11)
- Fastighetsförteckning (2021-10-12)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (2022-03-02)
- Geotekniskt utlåtande, kartering och byggbarhet Vitteby 1:15, Sunne kommun, rev.2022-09-14, Mitta
- Arkeologisk utredning (rapportserie 2022:10), Värmlands museum
- Naturvärdesinventering, 2022-07-05, Henric Ernstson konsult, inkl pm bryggläge
- Dagvattenutredning, 2022-10-05, Dämmningsverket AB
- Förslag exploateringsavtal, 2023-06-30

Handläggning

Detaljplanen är förenlig med Sunne kommuns översiktsplan i egenskap av ett utpekad område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) i Sunne kommuns LIS-plan. Detaljplanen anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan. Av dessa anledningar handläggs detaljplanen med ett standardförfarande enligt 5 kapitlet 7 § i Plan- och bygglagen (2010:900).

Bakgrund

En ansökan om planbesked inkom till Plan och projekt år 2020 med begäran om upprättande av ny detaljplan för enbostadshus samt fritidshus med en eller två bostäder inom utpekad LIS-område på fastigheten Vitteby 1:15. I ansökan om planbesked uppgavs att antalet tomter uppskattas till knappt 40 tomter med byggrätter om 200 kvadratmeter samt 40 kvadratmeter garage.

Vid uppstart av planarbetet hade inriktningen på omfattningen av antalet nya villatomter minskats från cirka 40 tomter till ett 15-tal tomter efter invändningar från närboende samt för att anpassa exploateringen efter landskapsbilden och områdets förutsättningar i egenskap av landsbygdsområde.

Efter samrådet har planen omarbetats, antalet tomter är oförändrat men läget för två av tomterna har justerats. Två tomter har placerats närmare Mellan-Frykens strand i

den västra delen av planen. Anledningen till justeringen är att det tidigare planförslaget påverkade en fornlämning som upptäcktes i samband med en arkeologisk utredning.

Då större förändringar gjordes efter granskningen genomfördes en ytterligare granskning i enlighet med PBL 5 kap 25§. Efter första granskningen beslutades att kommunen bygger ut och ansvarar för vatten- och spillvattenledningar inom området samt att ett exploateringsavtal har tagits fram för att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan exploatören och kommunen.

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet består i dag av avverkad skogsmark som sluttar brant i västlig riktning ner mot sjön Mellan-Fryken. Ingen bebyggelse finns inom området. Befintlig bostadsbebyggelse i form av villor finns norr, öster samt sydöst om planområdet. Planområdet nås via befintlig enskild väg (Vittebyvägen) öster om planområdet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av 17 villatomter i form av enbostadshus. Bostadsbebyggelsen kan utgöras av både permanentus och fritidshus. Bostadsbebyggelsen ska anpassas till områdets topografi för att minimera behovet av sprängning och utfyllnad av tomter inom området. Bostadsbebyggelsen ska även ta hänsyn till landskapsbilden i stort samt minimera dess visuella påverkan genom ett antal utformningsbestämmelser rörande fasad, taktäckningsmaterial samt färgsättning.

Planförslaget innebär att markens användning på fastigheten Vitteby 1:15 planläggs som Bostäder (**B**), Natur (**NATUR**), Lokalgata (**GATA**), Transformatorstation (**E₁**), Pumpstation (**E₂**), Miljöstation (**E₃**) och Brygga och badplats (**W₁**).

Plandata och markägoförhållanden

Planområdet omfattas av del av fastigheten Vitteby 1:15, cirka fyra kilometer söder om Sunne tätort. Planområdet avgränsas av fastighetsgräns till fastigheten Häljeby 1:58 i norr, enskild väg i öst och Mellan-Fryken i väst. I söder är planområdesgränsen belägen inom fastigheten Vitteby 1:15. Planförslaget omfattar del av den privatägda fastigheten Vitteby 1:15. Vitteby s:1 kan komma att omfattas marginellt av planförslaget.

Planområdet omfattar cirka 176 500 m².



Figur 1. Planområdets lokalisering i förhållande till Sunne tätort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

I översiktsplanen 2011-11-28 är inte Vitteby nämnt. På tillhörande plankarta 1 och 2 visas ett gång- och cykelstråk vid planområdet som också omnämns i ÖP 2011.

LIS-plan

Kommunfullmäktige i Sunne kommun antog 2020-02-10 "Landsbygdsutveckling i strandnära lägen" (LIS-planen) som ett tematiskt tillägg till den gällande kommunomfattande översiktsplanen, antagen 2011-11-28. LIS-planen pekar ut del av fastigheten Vitteby 1:15 som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge inom vilket 10-15 bostadstomter bedöms rymmas. LIS-området syftar till att möjliggöra för bostäder i ett attraktivt läge med närhet till Sunne tätort som kan stärka serviceunderlaget till tätorten.

Fördjupad översiktsplan för Sunne tätort

I den nya fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort, antagen 2022-09-19, ligger planområdet för detaljplan för Vitteby 1:15 utanför planområdet för den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan för planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Kommunstyrelsens allmänna utskott har 2020-06-24 § 78 beslutat att ge Plan och projekt i uppdrag att upprätta en detaljplan för Vitteby 1:15, Sunne kommun.

Ordförande i Kommunstyrelsens allmänna utskott har 2022-03-02 beslutat att godkänna plankartan med bestämmelser och beskrivning för samråd.

Kommunstyrelsen allmänna utskott har 2022-10-19 § 116 beslutat att godkänna plankartan med bestämmelser och beskrivning för granskning.

Kommunstyrelsen allmänna utskott har 2023-08-23 § 65 beslutat att godkänna plankartan med bestämmelser och beskrivning för en andra granskning.

Övriga kommunala program och policys

Sunne kommuns miljöstrategi 2018–2030

Miljöstrategi för Sunne kommun 2018–2030 antogs av kommunfullmäktige 2018-05-05 och är kommunens övergripande styrdokument för miljö och hållbarhet. Miljöstrategin är ett verktyg i alla politiska beslut i kommunen för att nå globala, nationella, regionala miljömål samt uppfylla miljöbalkens hänsynsregler och bestämmelser.

Denna detaljplan berör i huvudsak miljöstrategins målområde ”Boende och samhällsutveckling”. Kvantitativa mål inom detta målområde är kopplade till att byggnation sker klimatsmart och med förnybart material, att hänsyn tas till ekosystemtjänster i samhällsplaneringen, anpassning av samhället till pågående klimatförändring samt att värna vattenresurser. Planförslaget eftersträvar att följa miljöstrategin både i planering och genomförande.

Barnkonventionen

Barnkonventionen är en konvention om barnets rättigheter som Förenta nationerna (FN) antog år 1989. Enligt artikel 3 i konventionen ska barnets bästa vara vägledande vid allt beslutsfattande och vid alla åtgärder som rör barn. Inför ett beslut eller en åtgärd ska ansvarig beslutsfattare överväga om det berör barn och i så fall på vilket sätt. Enligt barnkonventionen är varje människa ett barn till den dag då man fyller 18 år.

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter svensk lag, lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. Enligt lagens 1 § ska artiklarna 1–42 i Förenta nationernas konvention den 20 november 1989 om barnets rättigheter i originaltexternas lydelse gälla som svensk lag. Att konventionen numera är en del av svensk lag innebär att konventionen har fått en starkare juridisk ställning, vilket bidrar till att dess innehåll får större genomslag i praktiken.

Sveriges riksdag har tagit beslut att FN:s konvention om barnets rättigheter ska finnas med i samhällets alla verksamheter. Flera aktörer ska gemensamt skapa en miljö för barnet som ger störst möjlighet till överlevnad och utveckling. Barn ska

ges möjlighet att ge uttryck för sina åsikter i frågor som berör dem, till exempel vid utformning av den fysiska miljön.

Planförslaget innebär att man möjliggör för barnfamiljer att bosätta sig på landsbygden men ändå nära Sunne tätort och de målpunkter som tätorten kan erbjuda. Det är ca 4,3 km mellan Vitteby och Sunne centrum. Det finns en separerad gång- och cykelväg längs väg 716 från Sunne tätort ända fram till avtagsvägen mot Vitteby. Från avtagsvägen fram till planområdet finns dock ingen separat gång- och cykelväg, det finns inte heller belysning längs vägen vilket kan påverka barns förutsättningar för att röra sig i trafiken.

Idag består området av ett avverkat skogsområde men med tiden kommer skogen troligtvis delvis åter runt kvartersmarken vilket då kan ge nya förutsättningar för lek, rekreation och friluftsliv. Området är planlagt som NATUR. Bestämmelse om NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Användningen Natur sköts inte mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Bestämmelsen innebär inte att grönområdet bevaras i det skick det var när detaljplanen vann laga kraft utan området får skötas enligt skötselplan eller ortens sed. Detta innefattar ibland även röjning och avverkning. Badplatsen som är planerad längs Mellan-Frykens strand kan även den ge goda möjligheter till framtida lek.

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 om betydande miljöpåverkan har utarbetats i samband med planarbetet. 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.

De sakfrågor som har bedömts kräva särskild utredning eller fördjupning inom ramen för planarbetet är:

- VA- och dagvatten
- Arkeologisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Strandskydd
- Huvudmannaskap för gator
- Bebyggelsens utformning

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

MILJÖBALKEN (MB)

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

I miljöbalkens tredje kapitel ges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Området omfattar av riksintresse enligt 3 kap. 9§ MB för totalförsvarets militära del gällande lågflygningsområde. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB som omfattar hela Fryksdalen. Med de förslag på utformning och gestaltning av planområdet som föreslås i denna detaljplan bedöms genomförandet av planen inte påverka riksintresset negativt.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa.

MKN för utomhusluft

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.

Trafikmängden inom och utanför planområdet bedöms inte öka väsentligt i samband med detaljplanens genomförande. Planerad utformning av planområdet möjliggör för god genomluftning och utspädningseffekter.

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2027 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

För Mellan-Fryken gäller miljökvalitetsnorm enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter beslutade 2021-12-20.

Mellan-Fryken har idag måttlig ekologisk status och uppnår heller inte god kemisk status.

EKOLOGISK STATUS

Vattenförekomsten är i dagsläget klassad med måttlig på grund av bedömningen av fisk. Mellan-Fryken är kraftigt påverkad av reglering och vandringshinder. Övriga befintliga ekologiska parametrar tyder på hög eller god status.

Aktuell miljökvalitetsnorm är god ekologisk status år 2045. För att förbättra statusen behöver vandringshinder åtgärdas. Ljusförhållandena i sjön är hög. Bra siktdjup förekommer regelbundet i sjön. Även syrgasförhållanden är hög i sjön och tillförlitligheten till mätvärdena bedöms som god. Det morfologiska tillståndet bedöms som god.

KEMISK STATUS

Den kemiska statusen uppnår enligt VISS (2021) inte god status på grund av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg).

PBDE och kvicksilver (Hg) finns i för höga halter i alla svenska vattendrag på grund av atmosfärisk deposition, vilket gör att dessa ämnen oftast är undantagna för miljökvalitetsnormerna då det inte är rimligt att genomföra renande åtgärder av dessa ämnen i dagsläget.

Samlad bedömning

En dagvattenutredning är framtagen för detaljplanen av Dämningsverket AB. Inom ramen för denna har beräkningen för påverkan på MKN gjorts.

Flödesberäkningarna visar att andelen hårdgjord yta inom detaljplaneområdet ökar. Detta innebär också att flödet, och därmed det totala föroreningsläckaget, ökar i beräkningarna om dagvattnet inte renas.

Utredningen har tittat på ett förslag till dagvattenhantering. Reningsmetoden som använts i beräkningarna har bestått av stenkistor för hantering av dagvatten från tak och krossdiken i nederkant på respektive tomt för hantering av övrig avrinning. Totalt 110 m³ för all kvartersmark. Detta blir ca 5.5 – 6.5 m³ per tomt, förutsatt att tomterna har ytor mellan ca 2500 – 3000 m². Läs mer om förslag till dagvattenlösning under dagvatten.

Beräkningarna visar att framtida föroreningsbelastning [kg/år], inkl. rening ökar för samtliga ämnen. Ökningen i absoluta mått är emellertid marginell.

Eftersom samtliga ämnen ökar marginellt bedöms planen inte riskera att befintlig status MKN försämrans, eller att detaljplanen äventyrar att en bättre status MKN kan uppnås i framtiden.

En kompletterande tabell med tillhörande text över planens påverkan på MKN för Mellan-Fryken har tagits fram av miljökonsult (Henric Erntson) efter granskningen. Färgen inom kolumnen parametrar visar på vilken klassning respektive parameter har. Se bild till höger.

Klassning

hög
god
måttlig
otillfredsställande
dålig/uppnår ej
ej klassad

Status	kvalitetsfaktor	Parameter	Kommentar/påverkan plangenomförande
Ekologisk	Biologiska kvalitetsfaktorer	Påväxt-Kiselalger	Bedömningen är en sammanvägning av Näringsämnespåverkan och Artantal. Detta bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget.
		Bottenfauna	Bottenfauna är god, detta bygger på provtagningspunkter var en förorenande punkt finns. Detta kommer inte att påverkas vid byggnationen. Vid valt bryggläge påverkas bottenfauna minimalt och endast lokalt. Det är här glest med bottenfauna. Planförslaget bedöms inte påverka bottenfauna mer än marginellt och då endast lokalt.
		Fisk	Parametern ekologisk status för fisk har bedömts till måttlig då konnektivitet visar otillfredsställande status och hydrologisk regim visar måttlig status. Dessa kvalitetsfaktorer är avgörande för att god ekologisk status för fisk ska kunna uppnås. Någon påverkan från planförslaget bedöms inte finnas.
	Fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer	Näringsämnen	De parametrar som inte är klassade går det inte att bedöma påverkan på från planförslaget (MÖD M 6574-15).
		Försurning	
		Särskilt förorenande ämnen	
	Hydromorfologi	Konnektivitet i vattendrag	Konnektiviteten nedströms hyser definitiva vandringshinder, detta kommer inte påverkas varken positivt eller negativt av planförslaget.
		Hydrologisk regim i vattendrag	Bedömning av hydrologisk regim görs utifrån ingående parametrar, där sämst bedömning styr. Sammanvägd status blir måttlig. Tillförlitligheten är låg. Viss hänsyn har tagits till regleringsdammar i SMHIs modell. Denna bedömning kommer inte att påverkas av planförslagets bryggläge.
		Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Morfologisk struktur påverkas av bland annat närområdets struktur och svämplanets strukturer och funktioner runt sjön, detta påverkas i den forma att en större yta bebyggs. Området som bebyggs är idag kalhygge och de bebyggda ytorna kommer inte att ligga inom svämplanet, däremot kommer dagvatten att ledas ned mot vattenytan och detta hanteras i dagvattenhantering som tillhör planen.
Kemisk		Prioriterade ämnen	God kemisk status uppnås inte för kvicksilver och bromerade difenyler, detta gäller alla vatten i Sverige och beror på berggrunden respektive långvarig nedfall av dessa ämnen. Detta påverkas inte av detaljplanen. Övriga kemiska parametrar ska inte påverkas och dagvatten ska tas om hand lokalt respektive avlopp ska inte gå ut i sjön utan hanteras via kommunalt VA.

Sammantaget är bedömningen att ett plangenomförande inte kommer att påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status för Mellan-Fryken och inte medföra överskridanden av gällande MKN enligt 5 kap. miljöbalken.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m.m.

Enligt 7 kap. 13-18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag. Planområdet påverkas av det generella strandskyddet på 100 meter. Ett plangenomförande kräver därför att strandskyddet upphävs för delar av planområdet. Läs under rubriken strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och gestaltning

Planområdet är beläget i området Vitteby och utgörs idag av en obebyggd skogsfastighet. Befintlig bostadsbebyggelse, i form av enbostadshus och gårdar, finns i norr, öster och sydöst om planområdet. Norr om planområdet utgörs bebyggelsen av enbostadshus med en till två våningar längs med Mellan-Frykens strand. Öster och sydöst om planområdet ligger enbostadshus och gårdar med ekonomibyggnader längs med Vittebyvägen. Även denna bostadsbebyggelse utgörs i huvudsak av byggnader bestående av en till två våningar.

Planområdet ligger i ett exponerat läge vid sjön Mellan-Fryken. I Sunne kommuns LIS-plan anges att ny bebyggelse inom LIS-området ska underordnas landskapet och befintlig bebyggelse så att upplevelsen av området från andra delar av Frykendalen inte blir avvikande. Detta innebär bland annat att placering av nya byggnader bör anpassas efter områdets topografi med stor hänsyn till landskapsbilden kring sjön samt att vegetation bör bevaras mellan ny bebyggelse och strandkanten. Nya byggnader ska utformas så att de harmoniserar med omgivningen.

Planförslag

Planområdet har utformats, och planbestämmelser har införts, för att minska den visuella påverkan som ny bebyggelse inom planområdet kan innebära.

Förslaget till detaljplan möjliggör för byggnation av nya enbostadshus i strandnära läge inom planområdet. För att säkerställa att kvartersmarken för bostadsändamål inte styckas av i fler än 17 fastigheter har bestämmelse om minsta fastighetsstorlek tillförts planen om 2000m² (**d₁**) och 2500m² (**d₂**). Största tillåtna byggnadsarea är 275 kvm per fastighet (**e₁**). Detta inkluderar både huvudbyggnad och komplementbyggnader såsom garage. För planerad bebyggelse i väst har en planbestämmelse om att huvudbyggnad och komplementbyggnad ej får sammanbyggas (**p₁**) införts. De fyra fastigheterna i öst har en högsta nockhöjd på 8,5 meter (**h₂**), vilket motsvarar ett våningsantal om två våningar medan övrig kvartersmark för bostäder har en bestämmelse om en högsta nockhöjd om 5 meter (**h₁**). Bestämmelserna om nockhöjd (**h₁**) (**h₂**) samt bestämmelse om att huvudbyggnad och komplementbyggnad ej får sammanbyggas (**p₁**) medför att alla ges möjlighet till utblickar och siktlinjer mot vattnet.

Stor omsorg har lagts på gatornas sträckning samt byggrätternas placering för att nyttja befintlig topografi i så stor utsträckning som möjligt samt för att upprätthålla tillräckligt respektavstånd till befintlig bebyggelse i närområdet.

Områdets topografi, med de brantaste partierna i den västliga delen ner mot sjön, har också medfört att kvartersmark för bostäder till största del har förlagts högre upp och längre från sjön på planare mark. Efter samrådet har planen justerats något. Antalet möjliga bostadstomter är fortsatt 17 stycken men planens tidigare utformning påverkades av identifierad fornlämning. Fornlämningen återfanns inom del av planområdet som var planerad för kvartersmark för bostadsändamål.

Justeringen innebar att kvartersmaken inom detta område togs bort och ersattes med kvartersmark för bostadsändamål närmare Mellan-Fryken.

Planbestämmelserna om att takvinkeln ska ligga mellan 18-27 grader (α_1) att taktäckningsmaterial ska vara matt, solceller får uppföras (f_1), och att fasader och stödmurar färgsätts med jordfärger (f_2) anges på plankartan med syftet att skapa en enhetlighet inom planområdet samt minska visuell påverkan från sjön Mellan-Fryken. Avsikten med stödmurar är att ta upp nivåskillnader i marken. Genom att begränsa höjden för stödmurarna till en meter (n_3) säkerställs att topografin inom området bibehålls i större utsträckning samt att det även bidrar till minskad visuell påverkan sett från Mellan-Fryken. Tolkningen av planbestämmelsen ska utgå från en opåverkad och befintlig marknivå.

Jordfärger är ett samlingsnamn för pigment som återfinns naturligt i jorden och som kan användas i målarfärg eller konstnärsfärg. Med en snävare definition syftar ordet på lerarter som är färgade av järnoxid eller järnhydroxid, men ofta innefattas även andra färgämnen hämtade från jorden. De vanligaste typerna av jordfärger ger gula, bruna och röda färger.



Figur 2. Exempel på jordfärger

Marken närmast strandkanten planläggs som allmän plats natur (**NATUR**). För att minska den visuella påverkan bör vegetation intill strandkanten bevaras i största möjliga utsträckning för att harmonisera med omgivningen. Det bör eftersträvas att vegetation som försvunnit i samband med avverkning inom planområdet återskapas intill stranden.

Topografi

Planområdet ligger i en kraftig västerslutning ner mot sjön Mellan-Fryken med marknivåer mellan +62,8 vid sjöns strand och +135,5 meter upp emot den sydöstra delen av planområdet (RH2000). Vissa partier inom området, framförallt de sydvästra sluttningarna ner mot Mellan-Fryken, är mycket branta.

Planförslag

Vid genomförande av detaljplanen ska landskapets naturliga topografi tas till vara och ny bebyggelse passas in i den befintliga terrängen i så stor utsträckning som möjligt. Stor omsorg har lagts på gatornas sträckning och byggrätternas placering med hänsyn till topografin. Bland annat har byggrätterna i stor utsträckning placerats på planare mark inom fastigheten. Schaktning och fyllning ska ske i så liten utsträckning som möjligt.



Figur 3. Bild över marken som sluttar kraftigt ner mot sjön

Naturmiljö

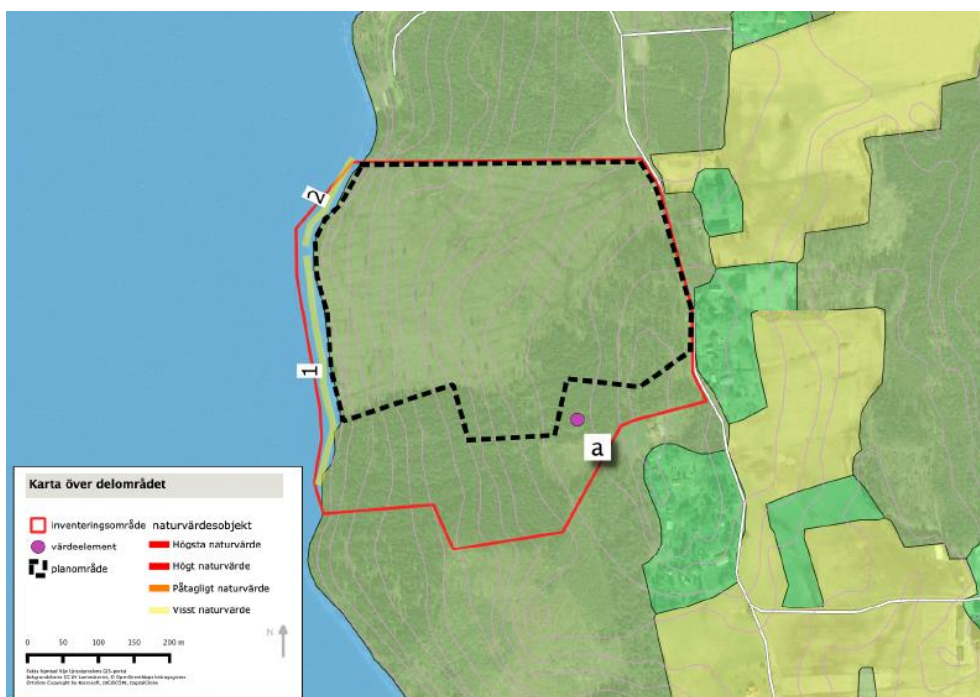
Naturvärden

Planområdet består av ett obebyggt skogsområde. Skogen avverkades under hösten 2020 och planområdet utgörs i dagsläget i huvudsak av ett hygge. Två ansökningar om avverkning lämnades in till Skogsstyrelsen inför avverkningen. Den första ansökan inkom 2019 och en kompletterande ansökan lämnades 2020. Inga natur- eller kulturvärden identifierades inför ansökan och Skogsstyrelsen hade inget att erinra mot avverkningen.

Skogen som avverkades bestod av planterad barrskog med inslag av björk som gallrats cirka tio år tidigare. Delar av skogen var stormutsatt med mycket vindfällen. Närmast Mellan-Frykens strand bestod vegetationen i huvudsak av sly med inslag av lövträd, däribland klibbal. Vid avverkningen sparades en trädrad närmast strandkanten. Vid avverkningen sparades även ett antal björkar utspridd över området för naturlig förnygring.

Kvartersmarken i öster är delvis belägen i skog som lämnats kvar. Skogen består här av ca 60-70 årig gran och tall.

En naturvärdesinventering (enligt SS 199000:2014) har tagits fram efter samrådet som underlag för detaljplanen (Henric Ernstson konsult 2022).



Figur 4. Karta över värdeelement och naturvärdesobjekt inom planområdet

Inom utredningsområdet för naturvärdesinventeringen identifierades två naturvärdesobjekt samt ett värdeelement. Naturvärdesobjekten innehar naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Båda objekten består av långgrund vatten med viss växtlighet. Värdeelementet består av revlummer. Lummer omfattas av artskyddsförordningen och dispens måste sökas om området berörs av exploateringen.

Planförslag

Delar av planområdet planläggs som allmän plats natur (**NATUR**) med enskilt huvudmannaskap som skäl för enskilt huvudmannaskap anges att planområdet är beläget i ett område där det råder enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. En skötselplan för naturmarken ska tas fram av den kommande samfällighetsföreningen. Värdeelementet som består av revlummer ligger utanför planområdets södra gräns och bedöms inte beröras av exploateringen.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt stärka och trygga de allemansrättsliga tillgångarna till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet (miljöbalken 7 kapitlet 13 §). Strandskyddet reglerar att ny bebyggelse, om inte särskilda skäl finns, inte får uppföras på ett sätt som avhåller allmänheten från att beträda strandområdet.

Del av planområdet ligger inom strandskydd för Mellan-Fryken. Det skyddade området omfattar 100 meter från strandkanten på land och i vattenområdet.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Utöver dessa sex särskilda skäl finns även ett sjunde skäl angivet i miljöbalken som kan åberopas om prövningen gäller ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen:

7. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Planområdet ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område). Inom fastigheten Vitteby 1:15 omfattar LIS-området cirka 85 000 kvadratmeter på land och cirka 750 kvadratmeter i vatten.

Planförslag

Strandskyddet föreslås upphävas (**a₂**) på mark som planläggs som vattenområde för brygga och badplats (**W₁**) i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. För brygga anges att det avser en brygga om maximal 10 båtplatser (**W₁**).

Områdets topografi har medfört att kvartersmark för bostäder har förlagts längre från strandområdet och ligger därmed i huvudsak utanför strandskyddsområdet. Ett område för kvartersmark längst i väster omfattas i sin helhet av strandskyddet, strandskyddet föreslås upphävas (**a₁**). En mindre del av kvartersmarken i nordväst är belägen inom strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävas (**a₄**) och avgränsas med sekundär egenskapsgräns. Strandskyddet har även upphävts (**a₃**) för del av allmän platsmarken för gatumarken inom de västra delarna.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anger kommunen att området är utpekade som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge i Sunne kommuns LIS-plan, där uppförande av nya bostäder inom planområdet bidrar till utveckling av landsbygden. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd för anläggande av en brygga inom område **W₁** hänvisar kommunen även till punkt nummer 3 bland de särskilda skälen i miljöbalken, att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (se mer under rubrik "Vattenområde"). Upphävandet av strandskyddet bedöms inte

medföra att strandskyddets syfte avseende friluftsliv och djur- och naturliv motverkas.

Upphävande av strandskyddet för etablering av nya attraktiva bebyggelsemiljöer inom LIS-områden ska ske utan att strandskyddets syften åsidosätts. Planen motverkar inte syftet med strandskyddet då en fri passage för allmänhetens rekreation och friluftsliv längs strandområdet samt bevarande av djur- och växters livsmiljöer säkerställs genom användningen natur.

Marken närmast strandkanten planläggs som allmän plats natur (**NATUR**) och vattenområde för brygga och badplats (**W₁**). Naturmarken har en bredd om cirka 20 - 180 meter. Användningen natur används för att säkerställa en fri passage mellan strandlinjen och nya byggnader i syfte att trygga allmänhetens fortsatta tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet i enighet med 7 kap. 18 f § miljöbalken. Passagen nås via befintlig skogsmark (ej planlagd) söder om planområdet, dels via naturmark i norra delen av planområdet inom vilken det finns möjlighet att anordna naturstigar ner till vattenområdet. Den glesa placeringen av husen gör att stigar/genvägar enkelt kommer kunna anordnas där det är mest lämpligt inom planområdet.

För de delar av kvartersmarken som gränsar mot marken mot sjön (strandskyddsområde) införs en bestämmelse om krav på avgränsning i form av häck eller staket (**n₁**), häck eller staket ska uppföras mot naturmark för att inte strandskyddat området ska riskeras att privatiseras av otydliga gränser.

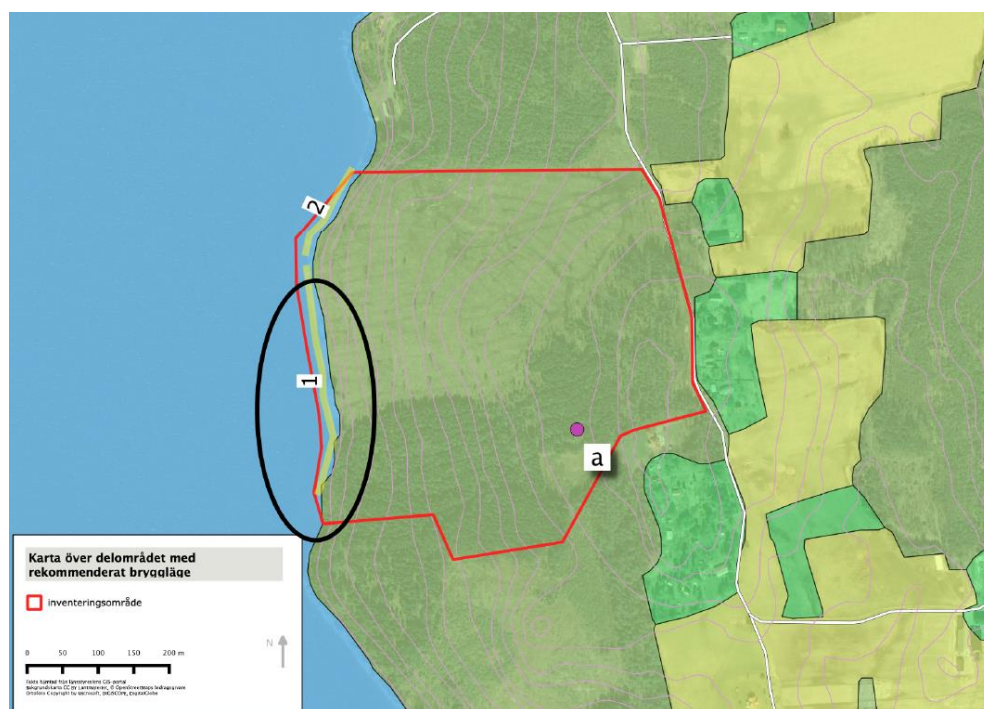
Vattenområde

Planområdet ligger beläget intill sjön Mellan-Frykens östra strand. Planområdet innefattar en del av sjön i form av vattenområde som inkluderats i LIS-området. Syftet med att vattenområdet medtogs inom LIS-området i Sunne kommuns LIS-plan var för att pröva lokaliseringen av en brygga.

Mellan-Fryken är utpekad som nationellt värdefullt vatten samt regionalt utpekad som värdefullt vatten av Länsstyrelsen. Mellan-Fryken hyser bland annat öring.

Det saknas idag en brygga inom eller i anslutning till planområdet. Det finns ett flertal mindre båtbyggor både norr och söder om planområdet. Dessa utgör dock endast privata mindre byggor till enskilda fastigheter och kan inte täcka det nya områdets behov.

I samband med arbetet med att ta fram en naturvärdesinventering för planområdet gjordes en inventering utmed stranden. Vattenområdet består av ett grundområde med sandbotten som går ca 15-20 meter ut från stranden innan det blir djupare. I de södra delarna av området växer främst kortskottsväxter för att i norra bottenområdet även bli långskottsväxter med inslag av flytbladsväxter. Rekommenderat läge för brygga är inom området i söder, se karta, som enbart huserar kortskottsväxter.



Figur 5. Karta med rekommenderat bryggläge inringat med svart.

Planförslag

Vattenområdet planläggs som öppet vattenområde där brygga och badplats får anordnas (W_1). Det innebär att strandskyddet berörs, enligt miljöbalken 7 kap 18 §. Därför upphävs strandskyddet (a_2) inom vattenområdet (W_1). Motiv till upphävandet redovisas under rubriken "Strandskydd".

På plankartan anges ett vattenområde som är placerat söder om den i LIS-planen föreslagna platsen. Det nya läget bedöms störa närliggande befintliga bostäder mindre samt få en mer naturlig placering för både brygga och badplats. Läget bedöms också utifrån bottenförhållandena på platsen att vara bättre lämpat för placering av bryggan än i det norra läget.

Vid bryggan finns möjlighet att anordna som högst tio båtplatser (W_1). Bedömningen är att de båtar som kommer att nyttja bryggan är mindre motorbåtar. Bryggan kan utgöras av en flytbrygga, en brygga med större cementeringar som fundament eller en brygga som förankras med 6-8 rör.

Bryggan i sig är ca 2,5 meter bred. Med båtar på (ca 5 meter) på båda sidor om bryggan blir den sammanlagt ca 12,5 meter. Med badplats och med plats för båtar att angöra bryggan blir användningsområdet W_1 (Brygga och badplats) totalt 50 meter brett och 20 meter djupt.

Bryggan nås via gångstråk genom naturmark från gatunätet och de nya tomterna inom planområdet. Den glesa placeringen av husen inom planområdet gör att stigar/genvägar enkelt kommer kunna anordnas där det är mest lämpligt. Det bedöms inte finnas behov av parkering i direkt anslutning till bryggan. För båtiläggning hänvisas till närmsta båtramp / iläggingsplats som är belägen inne i Sunne tätort.

Vid anläggandet av en ny brygga ska miljö kvalitetsnormerna för Mellan-Fryken beaktas. Sjöbotten kan påverkas och även svämplanet vid stranden. En anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken kan bli aktuell. Kontakta Länsstyrelsen i Värmland för mer information.

Se vidare stycket Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster.



Bild: Vattenområdet

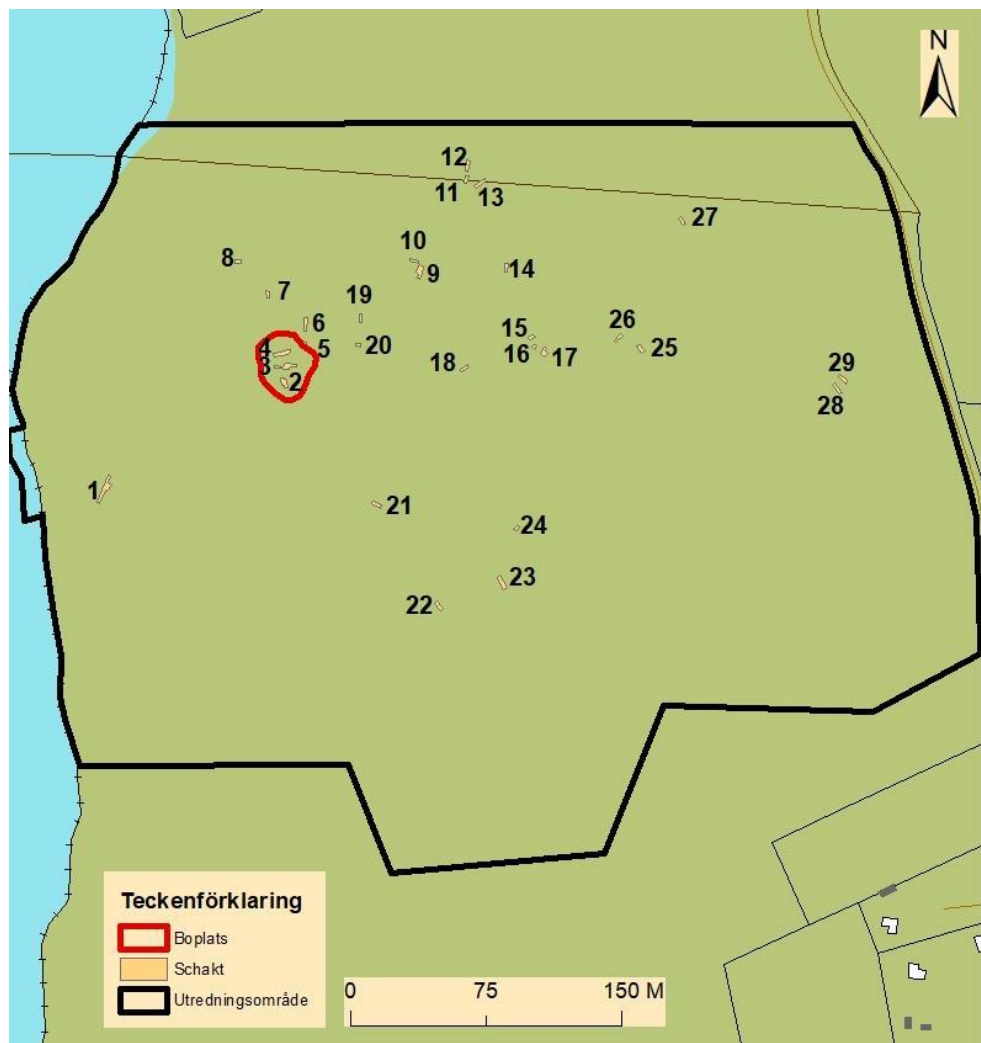
Fornlämningar

Efter samrådet genomfördes en arkeologisk utredning av Värmlands museum (rapportserie 2022:10). Utredningsområdet utgjordes av ett 18 000 m² stort område som i väster följer Mellan-Frykens strand och i öster den äldre landsvägen. Den arkeologiska utredningen resulterade i att en sedan tidigare okänd fornlämning påträffades. Fornlämningen (L2022:3241) består av ett förhistoriskt boplatsområde. Boplatsområdet är cirka 37x32 m (N-S).

Fornlämningen avgränsades utifrån följande kriterier

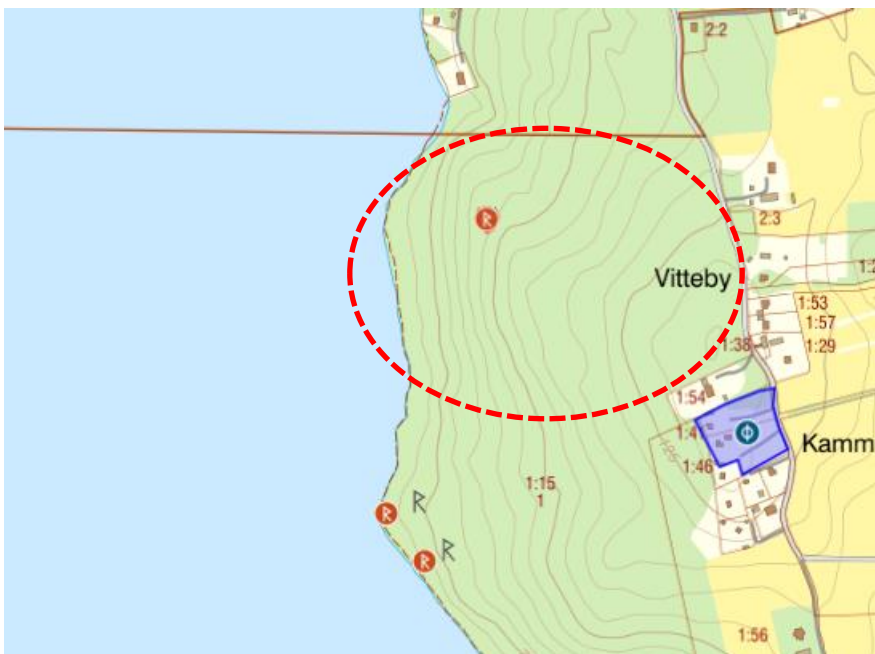
- I norr avgränsas boplats mot sankmark/vattensjuk mark.
- I nordost avgränsas boplats gentemot schakt 5 södra del.
- I öst avgränsas boplats mot slänt.
- I syd avgränsas boplats mot större stenblock.
- I väst avgränsas boplats mot brant sluttning.

Inom fornlämningsytan påträffades 8 stolphål, 1 kulturlager, 2 skärvstensansamlingar, 1 grop/ränna samt 1 grop. Vid rensning i schakten påträffades en malstenslöpare samt spridda skärvsten.



Figur 6. Boplatsområdets placering i utredningsområdet

Drygt 200 meter söder om planområdet ligger två fornlämningar i form av enstenssättning och ett röse. Cirka 300 meter nordöst om planområdet ligger ytterligare en fornlämning i form av ett röse. Vid Kammaren, cirka 100 meter sydöst om planområdet, ligger en möjlig fornlämning i form av bytomt/gårdstomt.



Figur 7. Lämningar inom och anslutning till planområdet (röd streckad linje illustrerar ungefärlig planavgränsning). Källa: Riksantikvarieämbetet (Fornsök).

Planförslag

Resultatet från den arkeologiska utredningen har inneburit att planförslaget har behövts arbetas om. Planområdets utformning har anpassats för att ta hänsyn till de fornlämningsfynd som gjorts på platsen. Kvartersmarken som var planerad för platsen har tagits bort och en fredad zon har lämnats runt fornlämningen genom att det planlagts för natur.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Kulturmiljölagen kap 2 § 10 anger följande: *Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.*

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Enligt KML kap 2 § 14 är det den som utför arbetsföretaget som betalar för utgrävning. Om fornlämningen tidigare varit okänd så kan den som utför arbetsföretagen slippa betala.

Gator och trafik

Gatunät och parkering

Planområdet nås via befintlig enskild väg (Vittebyvägen) öster om planområdet. Via Vittebyvägen, väg 716 och väg 241 är det cirka 4 kilometer in till centrala Sunne från planområdet. Väg 716 och 241 är båda statliga vägar. Vittebyvägen saknar belysning och innehar ingen gång- och cykelväg.



Figur 8. Vägnät.

Hastigheten på Vittebyvägen är 70 km/h. Antalet fordon på Vittebyvägen kommer att öka under byggnationsfasen samt efter inflytt av nya boende inom planområdet. När det gäller trafikflödet på Vittebyvägen har kommunen genomfört mätningar både vinter- och sommartid i vägens södra respektive norra ände. I norr uppgår antalet fordonspassager idag i genomsnitt till ca 230 fordon per dygn. När planområdet är utbyggt bedöms antalet fordonspassager i samma punkt öka med drygt 30%. Andelen tunga fordon uppgår idag till ca 3,5%, eller i absoluta tal ca 8 per dygn.

För enskilda vägar ges vägbidrag. Planområdet nås från enskild väg. Kommunens vägbidrag baseras på Trafikverkets vägbidrag. Trafikverket gör en bedömning på hur hög trafikclass en väg har samt kostnad för underhåll av vägen. Av underhållningskostnaden så betalar Trafikverket idag 60% och Sunne kommun 20%. Vittebyvägen har idag en medelhög trafikclass.

Vid eventuella större skador under byggtiden kan ett särskilt bidrag sökas hos Trafikverket. Om det blir beviljat hos dem går det även att söka särskilt bidrag från kommunen för att få hjälp med kostnaderna för de extra insatserna.

Exploatörens ansvar innefattar att svara för de skador och merkostnader som kan uppstå för grannar och andra närboende, i den utsträckning som detta krävs enligt lag. Detta gäller bl.a. det extra slitage som exploateringen kommer att medföra på Vittebyvägen. En fastighetsägare är enligt 48 a § anläggningslagen (1973:1149) alltid skyldig att i sådana situationer utge skälig ersättning till samfälligheten. Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet har alltså full laglig rätt att kräva exploatören på ersättning för ökade kostnader under byggtiden.

Planförslag

Planområdet ansluts till Vittebyvägen genom en ny anslutning i den nordöstra delen av planområdet. Gator inom planområdet planläggs som allmän plats lokalgata (**GATA**) med enskilt huvudmannaskap. Som skäl för enskilt huvudmannaskap anges att planområdet är beläget i ett område där det råder enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

En kompletterande översiktlig gatuprojektering gjordes efter samrådet. Syftet var att se över tänkt vägdragning samt att säkerställa att slänterna framförallt hamnade inom gatumarken i detaljplanen.

Den kraftiga slutningen inom planområdet medför att gatorna inom planområdet blir mer S-formade. De nya lokalgatorna (**GATA**) ska ha en bredd om 6 meter med enklare vägdiken samt slänter, totalt 10-17 meter. Gatorna kan rymma en viss besöksparkering till de enskilda fastigheterna. Bredden på gatan medför att en tung lastbil kan passera en parkerad personbil utan svårighet. På ena sidan av gatan anläggs dike för att ta hand om avvattnings av gatan.

Parkering till bostäder löses inom kvartersmark. Besöksparkering löses på gatumark.

Kollektivtrafik

Vittebyvägen trafikeras ej av någon linje för kollektivtrafik. Närmsta hållplats för buss är hållplats Mellby respektive Östra Ingersby som båda ligger längs väg 716, cirka 2 kilometer nordöst respektive sydöst om planområdet.

Avstånd till järnvägsstationen i Sunne från planområdet är cirka 4 kilometer. Från stationen kan man resa kollektivt med tåg och buss.

Planförslag

Planen föranleder ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Det saknas gång- och cykelväg längs Vittebyvägen. Gående och cyklister är istället hänvisade till det enskilda vägnätet runtomkring planområdet.

Planförslag

Planen föranleder ingen utbyggnad av gång- och cykelvägar. Inom planområdet kan stigar/ genvägar anordnas för att säkerställa att oskyddade trafikanter kan röra sig säkert inom området. Den glesa placeringen av husen inom planområdet gör att detta enkelt kommer kunna anordnas där det är mest lämpligt utifrån befintliga förhållanden på platsen.

Service

Planområdet ligger cirka fyra kilometer från Sunne tätort med dess utbud av offentlig och kommersiell service.

Planförslag

Planförslaget bidrar till ett ökat underlag för offentlig och kommersiell service. Detaljplanen möjliggör inte för någon utökad service inom planområdet.

Tillgänglighet

För att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar ska bli fullt delaktiga i samhällslivet ska tillgängligheten för dessa alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Nya bostadshus ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet för ute- och inomhusmiljö i Plan- och bygglagen samt Boverkets Byggregler, BBR.

Planförslag

Terrängförhållanden inom planområdet medför svårigheter att skapa god tillgänglighet i området för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det behöver därför läggas extra vikt vid utformning av tomtmark för att skapa en god tillgänglighet. Lutningar brantare än 1:12 bör undvikas.

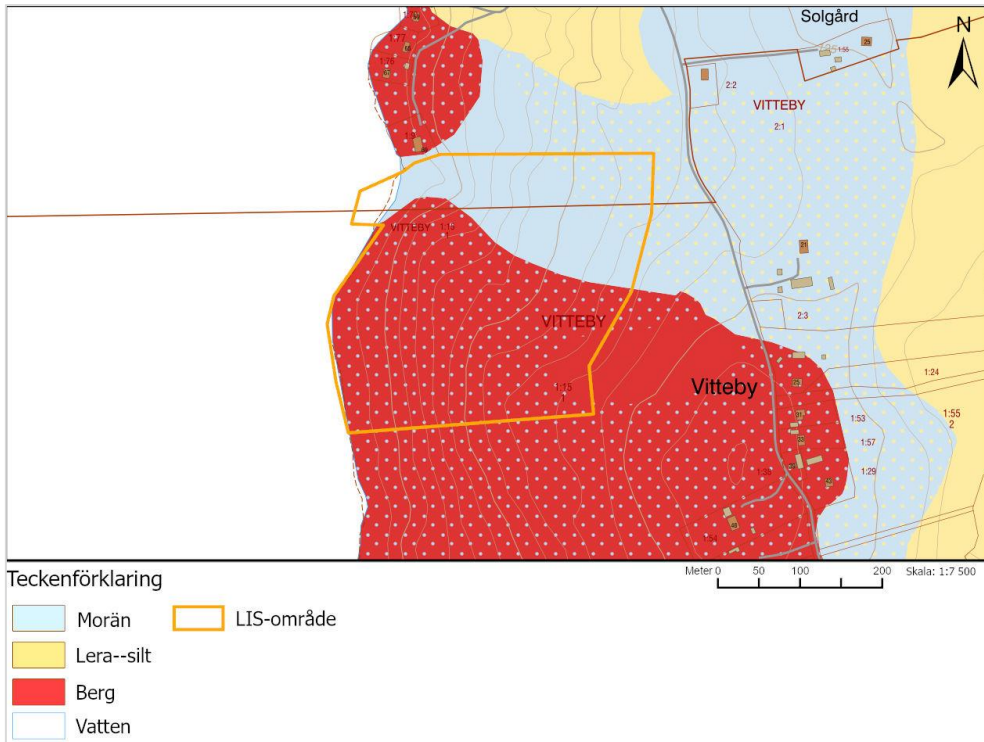
Geoteknik/grundförhållanden

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk kartering och inventering i fält utfördes i augusti 2021 i syfte att avgöra byggbarhet inom planområdet, motsvarande geoteknisk utredning steg 1. Kompletterande geotekniska undersökningar, geoteknisk utredning steg 2, utfördes i december 2021.

Marken inom planområdet består till övervägande del av fast mark i form av morän samt berg med ett tunt moräntäcke. Moränen och berget som förekommer inom området bedöms ha hög bärighet och god byggbarhet. Moränen är generellt fast lagrad. Moränens geotekniska egenskaper bedöms till en inre friktionsvinkel till cirka 36-38 grader och moduler på mellan 30-50 MPa.

Det förekommer ytliga berg inom delar av planområdet, berghällar finns bland annat i söder och även i nordväst precis intill strandkanten. Bitvis är marken mycket blockig och det förkommer även ett mycket stort flyttblock inom planområdet.



Figur 9. Jordarter 1:25 000 - 1:100 000. Källa: Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Jordmäktigheten är uppskattat till att variera mellan 0 och 3 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. Vid fältinventering bedömdes jorddjupet inom planområdet som 0-2 meter, med större djup i norr.

I samband med fältinventering i augusti 2021 togs tre ytliga provgropar inom planområdet med spade. Jordproverna visade på sandig, siltig morän med hög humushalt. Humushalten beror på att prover togs ytligt. Jordarter indelas i fyra tjälfarlighetsklasser utifrån deras tjällyftande egenskaper: 1 icke tjällyftande jordart, 2 något tjällyftande jordart, 3 måttligt tjällyftande jordart och 4 mycket tjällyftande jordart. I samtliga tre jordprover klassades jorden som mycket tjällyftande (klass 4) på grund av ett högt innehåll av finkorniga jordar, ler och slit.

Utifrån genomförd geoteknisk utredning rekommenderas att grundläggning utförs med hel bottenplatta på mark som är kantförstyvad. Grundläggning kan även utföras med grundsulor och kantbalk med fribärande golvbjälklag. Grundsulor ska då placeras på berg eller på frostfritt djup. Grundläggning ska utföras väl-dränerad.

Sammanfattning

I de två undersökningar som gjorts har kunskapen om områdets geologi och geotekniska parametrar förfinats. Vid steg två var utformningen av en detaljplan känd och provgroparna bekräftar i stort den uppfattning som steg ett gjorde gällande även om den inte ger detaljkunskap över hela området.

Området bedöms ha god byggbarhet med avseende på radon, stabilitet och bärighet. Det är av stor vikt att dränering och avvattningsplanering utförs ordentligt. Med nuvarande utformning kommer det bli aktuellt med bergbyggande

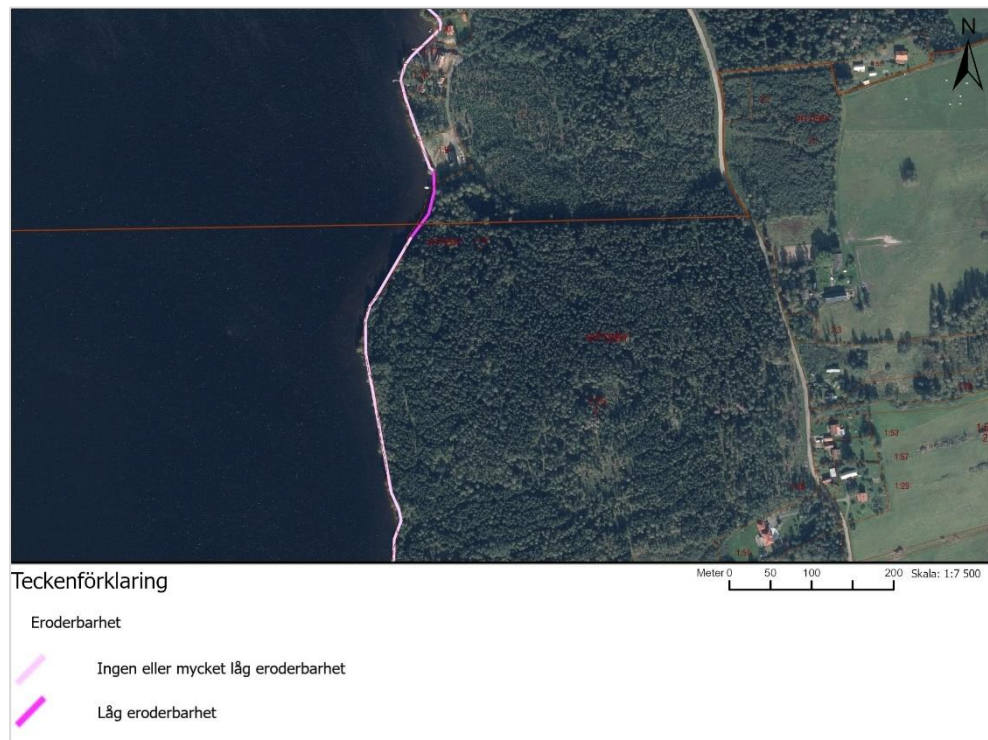
för anläggning inom delar av området. Det förekommer viss höjdskillnad inom området vilket också gör att utfyllnad får ske på vissa fastigheter.

Det skall betonas att båda undersökningarna är översiktliga. Varje enskild fastighet bedöms behöva en geoteknisk deklARATION/utlåtande när detaljer kring konstruktionerna är kända.

Undersökning med borrhög kan också bli aktuell, jord-bergsondering för att avgöra avstånd till berg, hejarsondering för säkrare geotekniska parametrar och grundvattenrör för att bestämma grundvattennivån.

Erosion, skred och ras

Enligt SGU:s kartering av stränders eroderbarhet har strandlinjen inom planområdet i huvudsak ingen eller mycket låg eroderbarhet. I det nordvästra hörnet av planområdet, där marken i huvudsak utgörs av morän (se figur), förekommer ett parti med låg eroderbarhet.

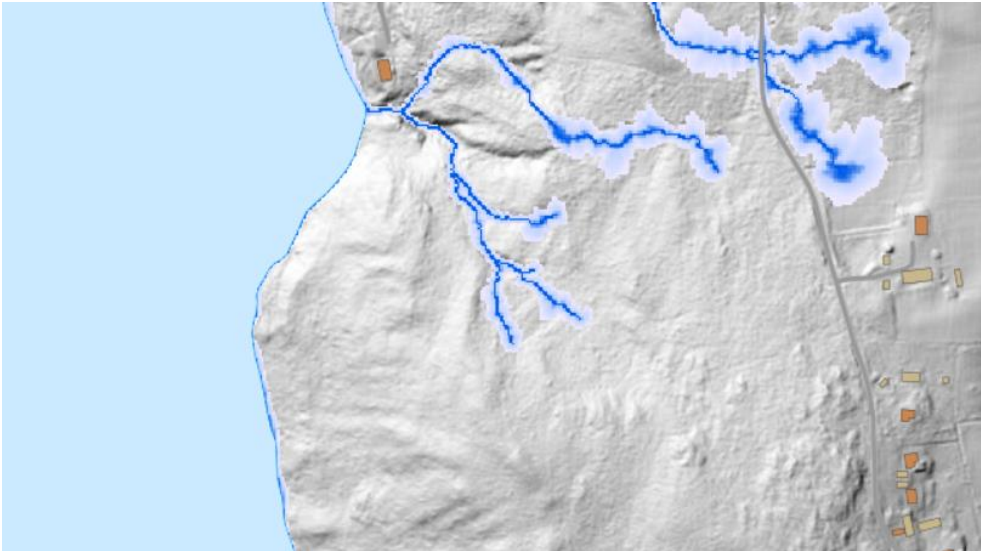


Figur 10. Eroderbarhet vid strandlinje. Källa: Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Planområdet är inte speciellt utpekad av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) i deras skredriskkartering.

Ytavrinning

Utifrån planområdets topografi och spår i terrängen bedöms att ytavrinningen inom planområdet i huvudsak ske mot nordväst med avrinning mot Mellan-Fryken.



Figur 11. Ytavrinning. Källa: Skogsstyrelsen, utkast från kartjänsten "Skoglig grunddata".

Markfuktigheten inom planområdet är i huvudsak frisk med inslag av torra partier.

Grundvatten

Grundvattennivån inom planområdet ligger troligen en till två meter under markytan och varierar med snösmältningen och höstregn.

Sannolikt följer grundvattnet ett liknande mönster som ytvattnet i den meningen att det är ytligare i de nordöstra delarna där topografin är lägre. Man kan också förvänta sig säsongsmässiga variationer med högre nivåer. Om berggrunden är sprickig kan den vara vattenförande. Det är viktigt med dräneringsåtgärder för kommande byggnation särskilt om den sker en bit under markytan eller i berget.

Utredningen kompletterades under hösten 2022 med rekommendationer för att minska påverkan på grundvatten och geohydrologi. Slutsatserna är att ledningar, både vatten- och avloppsledningar, förläggs ytligt (grunt) i syfte att begränsa och minimera bergsprängning och schakter. Tekniska lösningar med isolering eller med värmekablar måste då användas. Läggningsdjupet bör då generellt kunna minskas från ca 1.8 meter ner till 0.8 meter. Med mindre djupa schakt för ledningar i jord och berg så kommer påverkan på grundvattnet och geohydrologin att bli betydligt mindre och bör då kunna betraktas som ringa.

Radon

Vid fältinventering i samband med geoteknisk utredning steg 1 i augusti 2021 mättes radon ytligt med radonmätare i tre punkter inom planområdet. Resultatet redovisas i Tabell 1.

Tabell 1. Mätning av markradon.

Id	Kbq/m ³	Klassning
1	1,5	Låg
2	6,7	Låg
3	12	Låg

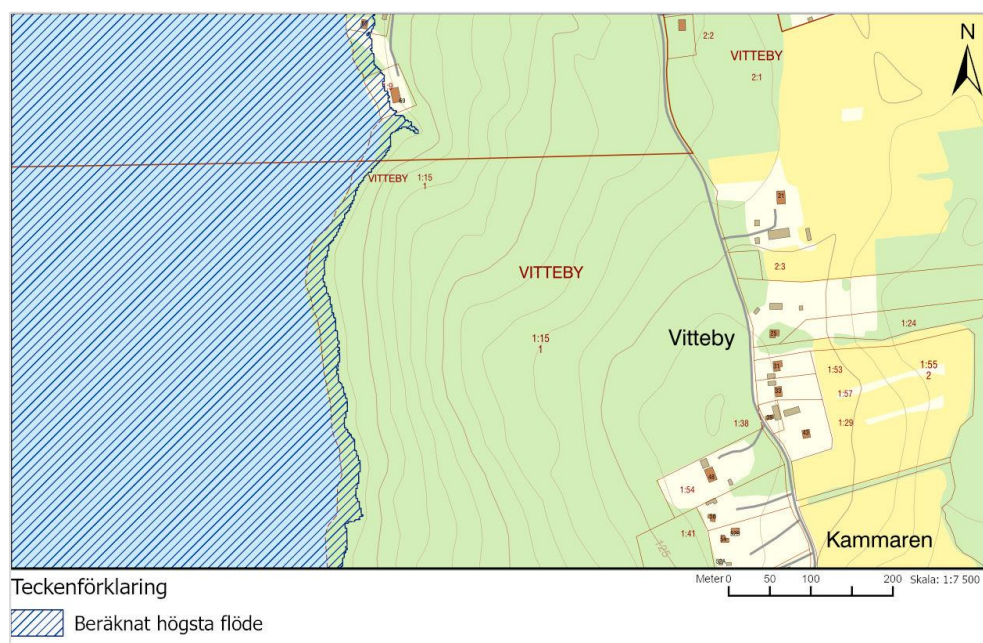
Resultatet av provtagningarna innebär att marken klassas som lågradonmark. Detta innebär i regel inga stora åtgärder för byggnader utan byggnader kan vanligtvis utföras med gängse byggnadssätt. Byggnader bör dimensioneras så att risk för genomgående sprickor minimeras. Rör genomföringar bör även tätas för att inte riskera att markluft ventileras in i byggnaden.

Klimatanpassning

Ett förändrat klimat medför krav på anpassning av samhället utifrån de risker detta kan medföra. Högre temperaturer, återkommande värmeböljor, ökad nederbörd och minskad biologisk mångfald är exempel på risker och konsekvenser som ett förändrat klimat kan medföra. Klimataspekter utgör ett särskilt uttalat allmänt intresse enligt PBL 2 kap.

Översvämning

Planområdet sluttar brant i västlig riktning ner mot Mellan-Fryken. Vid beräknat högsta flöde enligt MSB:s översvämningsskartering sträcker sig vattenlinje som högst cirka 20 meter från befintlig strandkant upp på land. Beräknat högsta flöde utgår från dagens klimat och visar områden som översvämmas när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark med mera.



Figur 12. Beräknat högsta flöde. Källa: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Planförslaget

Marken närmast strandkanten planläggs som allmän plats natur (NATUR) med en bredd om 80 - 180 meter med undantag för de två tomter som hamnar närmare vattnet men som ändå håller sig utom beräknat högsta flöde för Mellan-Fryken. Syftet är dels att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, dels att säkerställa en skyddszon mellan sjön och planerad byggnation för att minska de negativa konsekvenserna vid en eventuell översvämning.

Teknisk försörjning

VA-frågor

Efter genomförandet av föregående granskning beslutade Sunne kommun att undersöka möjligheten att ansluta berört området till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

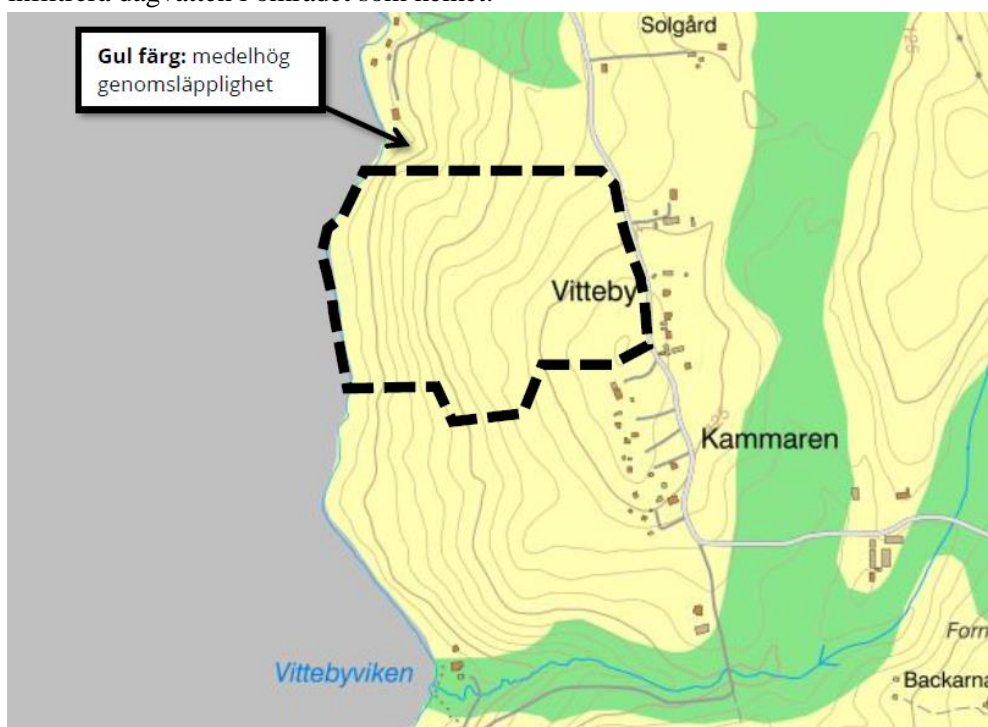
Planförslaget

Kommunen kommer att projektera, bygga ut och ansvara för drift av vatten och spillvattensystem inom området.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagit fram till granskningsskedet som underlag till detaljplanen (Dämningsverket 2022). Av denna framgår att genomsläppligheten inom området generellt sett är medelhög på grund av marktypen berg.

Infiltrationskapaciteten i områden med ytlig berggrund beror bland annat på hur sprickzonerna ser ut i området. Infiltrationskapaciteten kan därmed variera från plats till plats inom planområdet. SGU:s genomsläpplighetskarta visar att det går att infiltrera dagvatten i området som helhet.

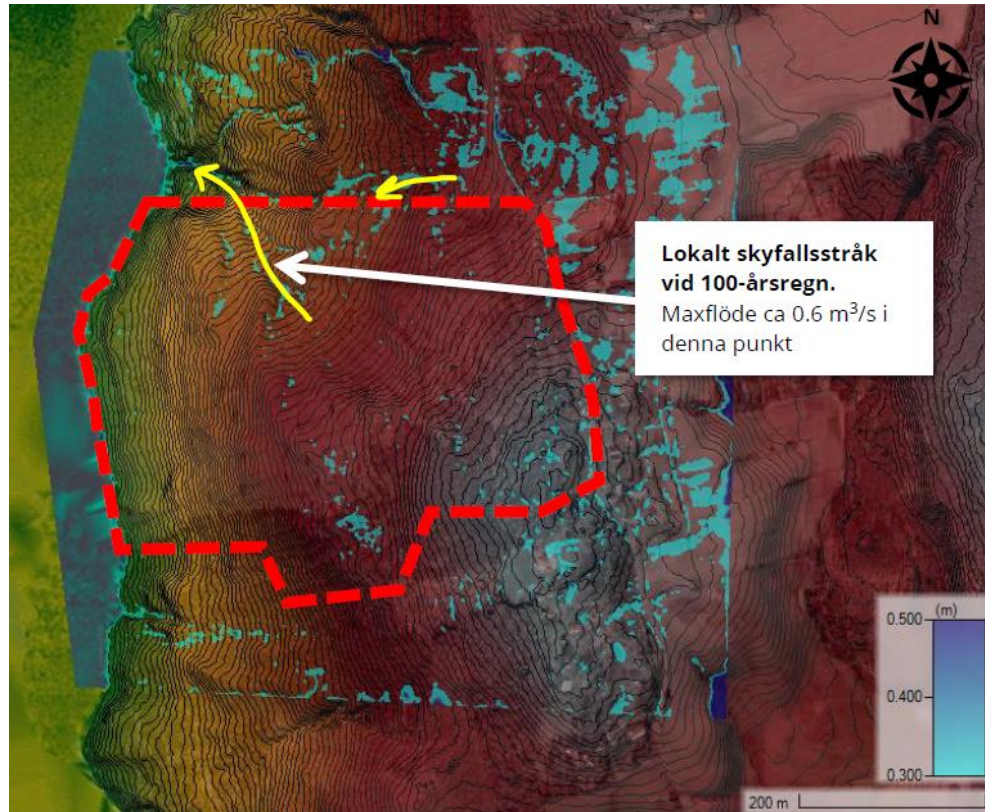


Figur 14. SGU:s genomsläpplighetskarta (2022) som visar att genomsläppligheten i marken är

Dämningsverket har tagit fram en enkel skyfallmodell i HEC-RAS 6.3 som visar att det inte finns några instängda områden inom planområdet i dagsläget där det samlas vatten under längre stunder. Eftersom det finns lutning genom hela området rinner vattnet i dagsläget av mot Mellan-Fryken.

Terrängen och marklutningarna i området medför att det inte rinner in vatten till detaljplaneområdet utifrån. Det är således i största mån vatten som genereras inom

själva detaljplaneområdet som genererar avrinning västerut mot Mellan-Fryken. Modelleringen av ett klimatjusterat 100-årsregn (ca 110 mm nederbörd under 6 timmar) visar att det finns ett lokalt skyfallsstråk som avleder vatten vid 100-årsregn till en ravin, se bild. Maxflödet i stråket är beräknat till ca 0.6 m³/s vid ett 100- årsregn i den redovisade punkten i figuren.



Figur 15. Skyfallstråk inom planområdet

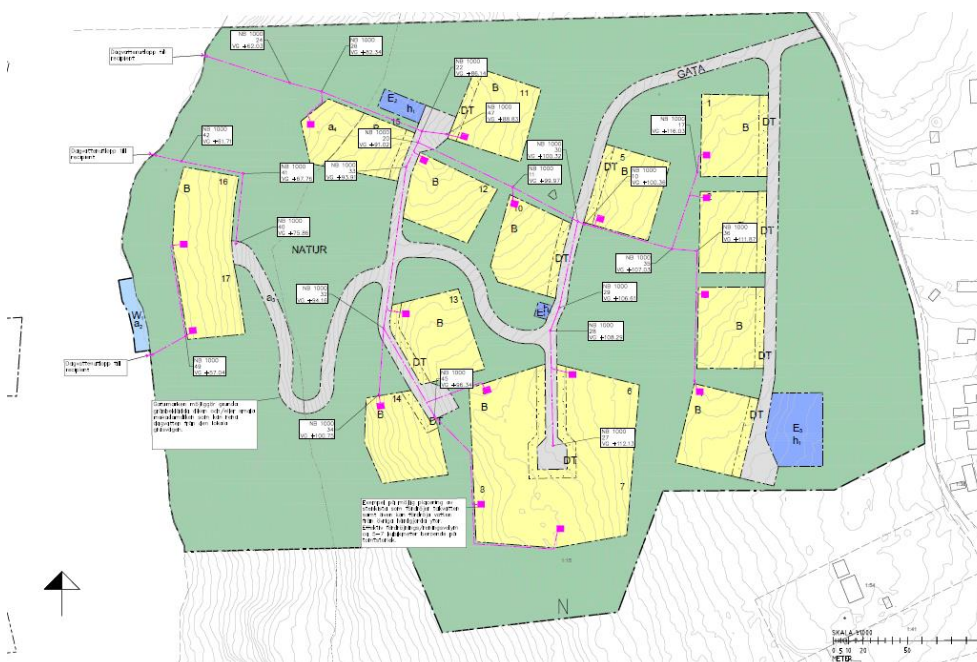
Planförslag

Fördröjningsvolymerna har beräknats med utgångspunkten att framtida flöden som genereras av regn med återkomsttid upp till 10 år inte ska överstiga befintliga flöden vid ett 10-årsregn. Andelen hårdgjord yta i området har beräknats utifrån antagandet att maximalt 20 % av respektive tomt får hårdgöras. Bestämmelse (n₂) om högsta andelen hårdgjord yta (byggnader, parkering) är 20% av fastighetens area regleras i detaljplanen.

Förslaget till dagvattenhantering enligt utredningen är tidigt och grovt och kommer således sannolikt att ändras i senare skede. Syftet med förslaget är att visa att det finns goda möjligheter för dagvattenhanteringen inom detaljplanområdet. Detta är således endast ett av flera möjliga förslag på dagvattenhanteringen och är främst en vägledning för framtida projektering samt ett underlag för framtagandet av den nya detaljplanen.

I korthet innebär exemplet på dagvattenhantering att dagvatten från hårdgjorda ytor inne på kvartersmark samlas upp, fördröjs och renas i stenistor. Från stenistorerna avleds därefter dagvattnet till ett ledningsnät som har utlopp i recipienten. Med de

föreslagna åtgärderna bedöms detaljplanen klara kraven uppsatta inom Miljökvalitetsnormerna. Läs vidare under miljökvalitetsnormer.



Figur 16. Ett möjligt förslag till dagvattenhantering. OBS att illustration utgår från tidigare planförslag men principen är den samma för dagvattenlösningen.

För att minska risken för att befintlig ravin, norr om planområdet, belastas med mer dagvatten föreslås renat dagvatten avledas direkt till recipienten.

Inom kvartersmarken har ca 110 m³ totalt föreslagits som fördröjnings- och reningsvolym. Fördröjningen föreslås utföras i exempelvis stenkistor, men kan även kompletteras och/eller ersättas med makadamdiken i nedströms ände av respektive tomt.

Inom gatumark finns det möjlighet att tillskapa gräsdiken samt makadamfyllda diken. Eftersom gaten kommer göras med permeabel beläggning (grusväg), samt kommer ha låg trafikbelastning, räcker enklare former av dagvattenhantering.

Anläggande av trummor, diken ska anmälas enligt 11 kap. 9 a § MB.

Markavvattning för att ändra markens beskaffenhet kan vara tillståndspliktigt 11 kap. 9 § MB.

Värme och el

Nya byggnaders uppvärmning och elanvändning bör ske på ett miljöanpassat och energieffektivt sätt med förnyelsebara alternativ som exempelvis solceller. Det blir den enskilde fastighetsägaren som väljer uppvärmningssätt. Ellevio är nätägare.

Planförslag

Ett område för transformatorstation (E₁) har införts på kartan.

Avfall

Bostäder inom planområdet kommer att generera hushållsavfall i normal omfattning. Avfallshanteringen kommer att ske enligt Sunne kommunen gällande renhållningsordning och kommunens renhållningstaxa med tillämpningsanvisningar.

Planförslag

Hantering av avfall och återvinning föreslås ske via gemensam lösning inom område för miljöstation (E₃).

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas, samt behov av eventuella brandposter och släckvatten.

Planförslag

Gatunätet inom planområdet har dimensionerats för att säkerställa framkomlighet för räddningsfordon.

Störningar

Buller

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte 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.

Planområdet ligger inte i närheten av någon större väg och bedöms inte vara påverkas av buller i större utsträckning. Någon bullerutredning har inte bedömts aktuell i samband med framtagande av denna detaljplan.

Vibrationer

Planområdet är inte utsatt för vibrationer.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av någon transportled för farligt gods. Närmast transportled för farligt gods är väg E45 som ligger beläget på motsatt sida av sjön Mellan-Fryken, cirka två kilometer väster om planområdet.

Luftföroreningar

I och med att planområdets öppna ytor, både inom och utanför planområdet, anses risken låg för hög koncentration av luftföroreningar.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att mark som idag omfattas av avverkad skogsmark delvis kommer att ersättas med bostadsbebyggelse.

Skogsmark med de funktioner som en skog besitter genom möjlighet till lek och rekreation och att det utgör en livsmiljö för djur och växter som tillsammans bidrar till den biologiska mångfalden idag och för kommande generationer kommer att ersättas med mark för bostäder. Med tiden kommer skogen troligtvis delvis åter runt kvartermarken vilket då kan ge nya förutsättningar för lek och rekreation. Badplatsen som är planerad längs Mellan-Frykens strand kan även den ge goda möjligheter till framtida lek. Miljön kring planområdet kommer ge stora möjligheter för rekreation och friluftsliv för både barn och vuxna och det finns tillgång till badstrand och brygga under sommarhalvåret.

Närboende kommer få ökad trafik genom sitt område. Deras närrekreatiomsområde kommer också att påverkas av byggnationen då den kommer att ersättas med bostadsbebyggelse.

Nyttillkommande bebyggelsens ska placeras med hänsyn till de värden för friluftsliv, rekreation och djur- och växtliv som finns i området. Detta innebär bl.a. att stranden ska vara fortsatt tillgänglig för bad och passage samt att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden vilket regleras genom planbestämmelser om bland annat höjd och utseende på nya byggnader.

Planförslaget innebär att man möjliggör för barnfamiljer att bosätta sig på landsbygden men ändå nära Sunne tätort och de målpunkter som tätorten kan erbjuda. Det är ca 4,3 km mellan Vitteby och Sunne centrum. Det finns en separerad gång- och cykelväg längs väg 716 från Sunne tätort ända fram till avtagsvägen mot Vitteby. Från avtagsvägen fram till planområdet finns dock ingen separat gång- och cykelväg, det finns inte heller belysning längs vägen vilket kan påverka barns förutsättningar för att röra sig i trafiken.

Planområdet påverkas av det generella strandskyddet på 100 meter. Ett plangenomförande kräver därför att strandskyddet upphävs för delar av planområdet.

Del av planens genomförande kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

I detta kapitel redovisas fördelning av ansvar, möjligheter till att genomföra detaljplanen och de organisatoriska, administrativa, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska 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 av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen upprättas av Sunne kommun.

Allmän plats

I förslaget till detaljplan finns allmänna platser med användningsområde natur (**NATUR**), lokalgata (**GATA**)

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Huvudman blir den samfällighetsförening som kommer att bildas i enlighet med genomförandebeskrivningen.

Huvudmannaskapet innebär ansvar för att sköta drift och underhåll av den allmänna platsmarken, nätstation och badplats/brygga. Huvudman kommer att bli den samfällighetsförening för området som kommer att bildas efter anläggningsbeslut med stöd av denna plan.

Kvartersmark

I förslaget till detaljplan finns kvartersmark med användningsområde bostäder (**B**), transformatorstation (**E₁**) pumpstation (**E₂**) samt miljöstation (**E₃**).

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark samt står för kostnaderna för genomförandet. Inom kvartersmark kommer fastighetsägaren att uppföra byggnader som kräver bygglov. Bygglov söks av fastighetsägaren hos Miljö- och byggenheten, Sunne kommun. Fastighetsägaren ansvarar även för andra ansökningar som fodras av Miljö och bygglovsnämnden för exploateringens genomförande.

Fastighetsägaren ansvarar för att lösa parkering inom kvartersmark.

Dagvatten ska hanteras av fastighetsägaren inom kvartersmark.

Vattenområde

I förslaget till detaljplan finns vattenområde med användningsområde brygga och badplats (**W₁**). Brygga avser en brygga för maximalt 10 båtplatser.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats 210225,

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet är under framtagande och kommunen för dialog med exploatören gällande avtalet. Exploateringsavtalet ska vara underskrivet och beslutat om innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet avser reglera att:

- Exploatören ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättning för bildandet av nya fastigheter samt inrättandet av gemensamhetsanläggningar.
- Exploatören ska medge att ledningsrätt upplåtes inom exploateringsområdet utan ersättning för kommunala vatten- och spillvattenledningar. Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala vatten och spillvattenledningsanläggningar. Exploatören svarar för förrättningskostnaderna inom exploateringsområdet.
- Exploatören ska bekosta och anlägga minst två stigar som når strand-/och vattenområdet.
- Kommunen ansvarar för att anlägga ett ledningsnät för vatten och spillvatten inom Exploateringsområdet. Kommunen ansvarar för att ledningar byggs fram till Exploateringsområdet. Tomtköparna erlägger efterhand anslutningsavgifter till Kommunen enligt gällande VA-taxa. Exploatören ska betala en exploateringsersättning till kommunen för utbyggnad av ledningsnät.
- Exploatören ansvarar för att anlägga och bekosta det gemensamma dagvattennätet.
- Exploatören ska bekosta och anlägga brygga med 10 båtplatser inom vattenområdet.
- Avfall hämtas vid ett gemensamt upphämningsställe inom Exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för samt bekostar att gatumarken anläggs så att den är farbar för avfallsfordon fram till upphämningsstället.
- Exploatören ansvarar för drift, underhåll och skötsel av allmän platsmark - naturmark och gata - samt gemensamt dagvattennät, brygga och badplats inom vattenområdet fram till dess att överlämnande har skett till samfällighetsförening.

Om exploatören inte uppfyller exploateringsavtalet ska vite utgå.

Administrativa frågor

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.

Tillstånd

Anläggande av brygga/småbåtshamn kan omfattas av anmälan eller tillstånd enligt 11 kap. 9 § Miljöbalken (MB), beroende på storlek.

Anläggande av trummor, diken ska anmälas enligt 11 kap. 9 a § MB.

Markavvattnings för att ändra markens beskaffenhet kan vara tillståndspliktigt 11 kap. 9 § MB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Vitteby 1:15 är i privat ägo.

Öster om planområdet finns en samfällighet, Vitteby s:1. Samfällighetens exakta gränser är ej utredda. Sunne kommuns bedömning är att samfälligheten med största sannolikhet sammanfaller med nuvarande sträckning av Vittebyvägen. Det kan dock inte uteslutas att samfällighetens exakta läge avviker något från Vittebyvägens nuvarande sträckning, eller att samfälligheten har en större bredd än den nuvarande Vittebyvägen. Det kan således inte uteslutas att någon marginell del av Vitteby s:1 skulle kunna vara belägen inom de östligaste delarna av planområdet.

Fastighetsbildning

Området består idag av en fastighet, Vitteby 1:15.

Planen möjliggör att kvartersmark styckas av till enskilda fastigheter. Förrättningar och avstyckningar söks hos Lantmäteriet av fastighetsägare/exploatör.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Mark med Natur och Gata bildas som gemensamhetsanläggning.

För framtida förvaltning av gemensamhetsanläggningarna behöver en samfällighetsförening bildas.

Ansökan om att inrätta gemensamhetsanläggning görs av exploatören hos Lantmäteriet. Framtida köpare av bostadsfastigheter i området har också rätt att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning. Enligt det exploateringsavtal

som upprättats för planområdet (se rubriken ”Avtal”) skall dock exploatören tillse att ansökan görs.

Bildande av gemensamhetsanläggningar sker genom anläggningsbeslut i lantmäteriförrättning. I och med ett sådant beslut får samtliga fastigheter som förväntas använda anläggningarna ett andelstal som reglerar hur mycket fastigheten skall bidra till framtida drift och underhåll av anläggningarna, och blir därmed delägare i gemensamhetsanläggningen. Storleken på andelstalet för drift och underhåll baseras på hur mycket respektive fastighet förväntas nyttja anläggningarna.

Rättsligt är det de delägande fastighetsägarna som är ansvariga för att bygga ut allmänna platser (enskilt huvudmannaskap). Exploatör har dock för avsikt att ta projekterings- och byggkostnader för dessa åtgärder, vilket regleras i exploateringsavtal mellan exploatör och kommun.

Den enskilda vägen som ansluter till planområdet från Ö Ingersby och Häljeby är upplåten som gemensamhetsanläggning (Häljeby ga:1) som förvaltas av Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningens andelstal är dock starkt föråldrade och det finns flera fastigheter som nyttjar vägen som formellt inte är anslutna till Häljeby ga:1. I praktiken tillämpar vägsamfälligheten inte de formellt beslutade andelstalen utan man tillämpar en förvaltningsmodell som bygger på frivillighet och likadelning av kostnader.

Vägsamfälligheten har vid planens granskning anfört att deras nuvarande förvaltningsmodell fungerar, trots bristen på formella andelstal och trots att flera av fastigheterna som deltar i samfällighetens arbeten och kostnader formellt ej är delägare i gemensamhetsanläggningen. Såväl vägsamfälligheten som Sunne kommun bedömer att denna frivilliga form av samverkan fortsatt bör kunna fungera, även efter att planområdet blivit exploaterat. Formellt har de blivande ägarna av bostadsfastigheter inom planområdet inte någon skyldighet att ansluta sig till en sådan frivillig form av vägförvaltning, men Sunne kommun bedömer det vara sannolikt att förvaltningen kommer kunna lösas på detta sätt. Skulle det mot förmodan visa sig att blivande fastighetsägare motsätter sig den nuvarande förvaltningsmodellen så kommer dessa att ha möjlighet att ansöka hos Lantmäteriet om omprövning av Häljeby ga:1. Lantmäteriet kommer då att besluta vilka andelstal som skall gälla.

När nya fastigheter tillkommer till förvaltningen av Vittebyvägen kommer de samlade intäkterna för Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet att ökas, i och med att det blir fler fastigheter som bidrar med medel för vägens drift och underhåll. Kommunens bedömning är därmed att de ökade underhållskostnader som kommer att uppstå för Häljeby ga:1 efter det att planområdet exploaterats kommer att kompenseras av möjligheten till ökade intäkter från de deltagande fastigheterna.

Exploatörens ansvar innefattar att svara för de skador och merkostnader som kan uppstå för grannar och andra närboende, i den utsträckning som detta krävs enligt lag. Detta gäller bl.a. det extra slitage som exploateringen kommer att medföra på Vittebyvägen. En fastighetsägare är enligt 48 a § anläggningslagen (1973:1149) alltid skyldig att i dylika situationer utge skälig ersättning till samfälligheten.

Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet har alltså full laglig rätt att kräva exploatören på ersättning för ökade kostnader under byggtiden.

Bidrag till enskilda vägar är reglerat i statliga respektive kommunala riktlinjer och beslut som gäller alla enskilda väghållare. Kommunens vägbidrag baseras på Trafikverkets vägbidrag. När det gäller Vittebyvägen utgår idag ett statligt underhållsbidrag på 60% och kommunen bidrar därutöver med 20%. Kommunen kan inte göra avsteg från riktlinjerna och vi ger inga förhandslöften om extra bidrag när exploateringsprojekt ska genomföras.

Servitut och rättigheter

Kommunen kommer att projektera, bygga ut och ansvara för drift av vatten och spillvattensystem inom området. Exploatören medger att ledningsrätt upplåts inom Exploateringsområdet utan ersättning för kommunala VA-anläggningar till förmån för kommunen. Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala VA-anläggningar. Exploatören svarar för förrättningskostnaderna inom exploateringsområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt Sunne kommuns tidigare gällande plan- och bygglovstaxa. Avgiften och betalningsvillkoren har bestämts i ett separat planavtal som tecknades innan planarbetet påbörjades.

Exploatör bekostar utsättning och inmätning, kommande projektering, byggnationer och anläggningsarbete. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledning som till exempel elledningar och ombyggnationsåtgärder i angränsade ytor vilka härrör från exploatering.

Exploatören ansöker om samt bekostar kommande avstyckningar samt inrättandet av gemensamhetsanläggningar.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen av fastigheter behövs för planens genomförande.

Som nämnts ovan (se underrubriken ”Fastighetsägare” så finns en liten sannolikhet att samfälligheten Vitteby s:1, vars yttre gränser inte är helt säkra, till marginell del kan vara belägen inom planområdet. Det rör sig i så fall om delar av planen som är utpekade som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, vilket alltså innebär att en gemensamhetsanläggning skall bildas inom denna yta för driften av de allmänna ytorna (gata samt natur). Skulle det vid inrättandet av denna gemensamhetsanläggning visa sig att någon del av Vitteby s:1 berörs så kommer frågan om ersättning till delägare i Vitteby s:1 att behandlas av Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Kommunen kommer att projektera, bygga ut och ansvara för drift av vatten- och spillvattensystem inom området.

Ei

Ellevio AB är nätägare för elnätet i omgivningen. Nätägaren svarar för drift och underhåll av elnätet och anvisar anslutningspunkt för fastighetsägaren. Fastighetsägaren kontaktar huvudmannen när det blir aktuellt att ansluta nya byggnader till elnätet. Inom planområdet får inga åtgärder som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar vidtas. I planområdets syd östra del finns det ledningar som ägs av Ellevio AB. Område finns avsatt för transformatorstation inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar interna ledningar inom kvartersmark.

Värme

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar interna ledningar inom kvartersmark.

Tele och bredband

Emtervikens fiber äger och anlägger fiberkanalisation och ansvarar för anslutningar av nya kunder. Själva fibern ägs av Skanova som också driftar nätet. Fiber ligger längs planområdets östra gräns. Vid behov av flytt eller skyddsåtgärder för ledningar i samband med exploatering bekostas detta av exploitören.

Planförslaget har upprättats av:

Eva Adolfsson, plankonsult AFRY

Peter Christensen, plankonsult AFRY

Anders Olsson, utvecklingsledare Sunne kommun

2022-03-03

Justeringar inför granskning:

Anna Lindstedt, samhällsplanerare, SBK Värmland

Daniel Nordholm, stadsarkitekt, Sunne kommun

2022-10-05

Justeringar inför granskning 2:

Anna Lindstedt, samhällsplanerare, SBK Värmland

Daniel Nordholm, stadsarkitekt, Sunne kommun

2023-10-27