

Detaljplan för Torvnäs 1:11 m fl. "Torvnäs/Solbacka"

Sunne tätort

Sunne kommun, Värmlands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (pbl 2010:900) under tiden *23 september* t.o.m. *19 oktober 2016*. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt till ägare till grannfastigheterna. Planen har funnits tillgänglig för allmänheten på Plan- och byggenheten och på kommunens hemsida.

Området omfattas av fastigheterna Torvnäs 1:11 och 1:12 och är ca 20 ha. Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för nya bostäder på Torvnäs och Solbacka. Planförslaget stämmer delvis överens med översiktsplanen.

Nedan redovisas yttrandena och kommenteras om det finns anledning därtill. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag till bearbetningar av planen.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Råd enligt PBL m.m.

Naturvärden

Fågel- och naturinventeringen visar att området har en relativt artrik fågelfauna med både rödlistade och naturvårdsintressanta arter. De miljöer inom utredningsområdet som utmärker sig när det gäller fågelfaunan är området mellan Solbacka gård och strandmiljöerna vid Mellan-Fryken. Länsstyrelsen vill påminna om att exploateringsåtgärder som påverkar en rödlistad art är dispens-pliktig enligt artskyddsförordningen.

Alléer omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen vill påminna om att även dikena genom betesmarken och vallodlingen omfattas av skyddet. Biotopskyddet innebär förbud mot att skada naturmiljön inom biotopen. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.

Återvinningsstation

Länsstyrelsen ifrågasätter placeringen av återvinningsstationen. Dels är den placerad ovanpå en av områdets fornlämningar och den hamnar nära föreslagna byggrätter för bostadshus. Avståndet bör vara minst 50 m mellan byggrätt för bostad och återvinningsstation.

Övriga upplysningar

Länsstyrelsen vill vidare informera om det nya stödet för äldreboenden som beräknas vara sökbara från och med den 15 november 2016. Stödet gäller projekt påbörjade efter den 1 januari 2016. Stödet söks hos Länsstyrelsen. Ytterligare upplysningar kan fås via Boverkets hemsida:
<http://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/hyreshus/investeringsstod-till-bostader-for-aldre-personer/>

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10§ Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det utställda planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Kommentar:

Plankarta kompletteras med en upplysning om dispens enligt artskyddsförordningen och planbeskrivning kompletteras med information om dispens enligt artskyddsförordningen.

Vid fågel- och naturinventeringen från Ecocom (2016-06-20) tolkades inte diken i området som sådana diken som omfattas av biotopskyddet.

Område för återvinningsstation tas bort då det inte finns någon lämplig ersättningsplats för denna. Återvinning hänvisas till återvinningsstationen vid Arenavägen, sporthallen, ca 1,4 km norr om planområdet.

Trafikverket

Det bör eventuellt säkerställas att planområdet inte överlappar vägområdet för väg 716. Trafikverket hävdar att befintligt vägområdet fortsatt gäller inom område som planläggs för naturmark.

Dagvatten från planområdet får inte avledas till dike inom vägområdet för väg 716, i större omfattning än jämfört med nuvarande förhållanden.

Trafikverket ifrågasätter varför området inom vilket bullerskydd får uppföras har olika bredd i den norra respektive södra delen.

I sammanhanget bör eventuellt också risken för besvärande ljus nämnas. Utan vall eller plank riskerar bilar som kommer på anslutningsvägen österifrån att lysa rakt in det eller de hus som planeras närmast väster om anslutningspunkten.

Bullerberäkningen har gjorts med trafikprognos år 2030. Från och med 2016-04-01 är det den trafik som beräknas år 2040 som bulleråtgärderna ska gälla för. Det vill säga, bullerberäkningen ska baseras på prognosår 2040.

Kommentar:

Plangräns mot väg 716 ses över i samband med kontakt md trafikverket.

Dagvatten som kommer från hårdgjorda ytor inom planområdet avses inte avledas till diket inom vägområdet.

För att klara riktvärden för buller vid fasad (55 dba ekvivalent), har ett område om 40 m lagts som dels natur, skydd och dels som kvartersmark för bostäder (kryssmark). Skyddsavståndet mellan bostadsfasad och väg är på så sätt säkerställt till 40 m.

Ljustörningar bedöms inte vara en betydande olägenhet, om boende ändå skulle störas av ljus finns möjlighet att anordna skydd mot störningen antingen inom egna tomten eller inom naturmarken som är avsatt för skydd.

Ny bullerberäkning tas fram och baseras på prognosår 2040.

Yttranden från kommunala myndigheter och bolag*Miljöinspektörer*

Planärendet tillstyrks. Miljöinspektörerna har inget att erinra mot planärendet.

Miljöstrateg

I Kommunstrategin 2014-2025 finns mål om kommunen som hållbar kommun ur de tre dimensionerna därtill anger strategin att Sunne ska växa med varsamhet vilket betyder att vi tar hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, når de lokala miljömålen och använder våra resurser på ett respektfullt sätt både för oss själva och för kommande generationer. Förslaget till aktuell detaljplan innefattar en mindre del som naturvärdeinventerats av Ecocom 2016-06-20, "Inventering av naturvärden och fåglar vid Torvnäs/Solbacka".

Planen angränsar till område som naturvärdeinventerats av Ecocom 2016-06-20, "Inventering av naturvärden och fåglar vid Torvnäs/Solbacka".

Vid ovan nämnda inventering påträffades sju naturvärdesobjekt, se tabell 2 och figur 2 i ovan nämnda inventering. Områdesidentitet 1- 4 samt 7 har påtagligt naturvärde (klass 3). Beskrivning av varje enskilt naturvärdesobjekt redovisas i ovan nämnda inventering, som bifogas.

Detaljplanen berör och angränsar till livsmiljöer med bestånd av rödlistade arter samt signalart.

Detaljplanens genomförande kommer att påverka angränsande livsmiljöer. Att det finns rödlistade arter är ett viktigt kriterium vid beslut om skydd för naturområden.

De strandnära områdena som angränsar till planområdet i väster (område 3 och 4 i inventeringen) behöver skyddas i form av biotopskydd för att säkerställa livsmiljöer och arters fortlevnad. Kommunen tar som markägare initiativ till formellt skydd av detta område innan detaljplanens genomförande.

Övriga redan formellt skyddade naturvärden (område 2 och 7 i inventeringen) behöver förses med skyddsavstånd i text och bild i handlingarna för detaljplanen.

Definierat naturvärde (område 1 i inventeringen) behöver förses med skyddsavstånd i text och bild i handlingarna för detaljplanen.

Kommentar:

Bedömningen är att behovet av ytterligare bostadsmark väger högre än den del av området för naturvärdesklass 4 som tas i anspråk.

Eftersom område 1, 2 och 7 redan är skyddade enligt miljöbalken kommer inget ytterligare skydd för dessa områden införas i plankartan, reglerna i miljöbalken gäller.

För område 1 och 7 är markanvändningen "natur" och kommunen är och förblir markägare. För område 2 är kommunen delvis markägare och delvis privatägt. Den privatägda delen längs område 2 har s.k. prickmark vilket innebär att byggnader inte får uppföras vilket i sig kan ses som ett skydd.

Illustrationen förses med område och text som visar biotopskyddsområdet.

Yttranden från privatpersoner och föreningar

Björn och Linda Bodén (Fastighetsägare Torvnäs 1:47)

Generellt tycker vi att planen som presenterats verkar relevant, även om vi tycker det är lite synd att åkermarken kommer att försvinna, dock är vi frågande till hur tidsplaneringen för planen är.

Vi kan inte hela historiken för Torvnäs, men det tycks som att det idag finns 28 förberedda tomter på Torvnäs som inte fanns innan mitten av 2000-talet, då vi antar att en plan, liknande den som nu presenterats, togs fram för befintliga tomter. Av de 28 tomterna är idag, 8-10 år senare, hälften bebyggda, men två av dessa är obebodda. Det är de två senast byggda husen som är obebodda och har varit så i över ett år. Den första tomten som bebyggdes blev bebyggd 2008, så mellan 2008 och 2016 har inflyttning skett i 12 bostäder, dvs. ca 1,3 bostäder per år. Men takten på att inflyttningen tycks avtagande istället för ökande, varför påståendet i planbeskrivningens första mening – att trycket i efterfrågan av tomter på Torvnäs har ökat – känns tveksamt. Med samma takt som har varit sedan 2008, kommer alla befintliga tomter vara bebodda 2028. Är takten lägre, så som de senaste åren, kommer det ta ännu längre tid och det dröjer kanske till 2030, eller senare, innan det uppstår en brist på tomter. Vi frågar oss därför om det verkligen är behov av att driva igenom den presenterade planen i dagsläget?

Det framgår inte i planbeskrivningen när anläggandet av tomter kommer att ske, bara att tidplanen är att detaljplanen skall vinna laga kraft februari 2017. Vi antar att tanken är att anlägga tomter relativt kort efter detta.

I allmänhet ser de obebyggda tomterna på Torvnäs inte särskilt roliga ut då de oftast är kala och endast bevuxna med gräs som slås ett par tre gånger per år. Om planen är att göra något liknande i de områden som tas upp i detaljplanen så skulle det vara en klar försämring mot hur dessa områden ser ut idag. I detaljplanen är inritat 49 tomter för enfamiljshus (och utöver det radhus och äldreboende) och utgår man från den takt som har varit på Torvnäs så kan vi förvänta oss att allt är bebyggt runt år 2070.

Den planerade gc-bron kommer säkert öka attraktiviteten för Torvnäs, eventuellt också den planerade förskolan och vi hoppas att framförallt gc-bron inte skjuts mer framåt i tidplanen. Vi föreslår att dessa byggnationer görs snarast möjligt, och att beslut om denna detaljplan skjuts fram tills dessa är byggda och eventuell faktisk tryckökning i efterfrågan på tomter kan observeras.

Slutligen hoppas vi att det förslag som finns i planbeskrivningen om att använda jorden på åkermarken som jordtäkt inte innebär att områden blir en jordgrop 10-tals år framåt innan det är dags för bebyggelse.

Kommentar:

Kommunens ambition är att kunna erbjuda tomter vid ett bra läge med utsikt över Fryken, nära till förskola, skola och centrum. Det finns 9 lediga tomter kvar på Torvnäs-området. Tomterna som är kvar är inte av den karaktär som kommunen vill kunna erbjuda. Under hösten 2015 kom det in flera förfrågningar på tomtmark för villabyggnation på området, vilket var anledningen till att planarbetet startades.

Etappindelning vid genomförandet studeras.

Conny och Britt-Marie Andersson

Vi har bott på Torvnäs sen 2014. Trivs bra. Nära till centrum. Fin natur, fantastiska vyer åt alla håll. Trevligt om det blir mer husbyggnation här.

Positivt att det ska byggas en förskola nästa år.

Jarl Magnusson

Det är ju välkommet att Sunne får växa mot sydost. Jag hoppas att det planeras in seniorboende i ngn form. För seniorerna blir det behändigt att ta sig över den kommande gc-bron över sundet. Nära till naturområdet vid Gylleby.

Kommentar:

Inom planområdets norra del finns ett område utpekad där det finns möjlighet att bygga bostäder för bland annat äldre.

Josefina Grassl och Karl Andersén

Vi tycker att detaljplanen ser väldigt intressant ut och tycker det är bra med nya bostäder i ett vad vi tror kommer bli ett väldigt fint område när det väl är klart med de kommande byggnationerna. Vi tycker det är fantastiskt att det även ska bli en förskola där vilket kommunen är i stort behov av.

Det som vi funderar över är Solbacka gården. Det är så att vi tycker att det är en fantastisk gård och skulle tycka att det vore mycket ledsamt om den gården går i planer på att rivs eller att man ska dela upp den tomten. Vi skulle väldigt gärna ta oss an Solbacka gården och renovera upp den till det goda skick den en gång var i. Det vore synd om möjligheten till att ha några djur där försvann då vi tror att det skulle vara av stor betydelse att ha djur på gångavstånd för både barnfamiljer och den planerade förskolan, det skulle va bra för barns lärande att ha djur så nära till hands. Vi tror även att om det är planerat för ett eventuellt äldreboende på området så skulle det är nog vara många äldre som skulle må väldigt bra av att ha djuren ”runt hörnet”.

Vi är två personer som är i tankarna på att köpa hus och skulle väldigt gärna vilja köpa Solbacka gården om det är en möjlighet, att ha djur är inget tvång men vi tror att det skulle bidra till något gott för kommunen. Vi har pratat tidigare pratat med ägarna som har Solbacka gården ett flertal gånger så vi är inte helt främmande för dem heller och de lät positivt inställda till oss när vi pratade med dem i somras. Vi hoppas verkligen att ni skulle vilja låta oss få chansen till att rusta upp gården igen.

Kommentar:

Kommunen välkomnar att Solbackagården bevaras, i planförslaget finns inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser för byggnaderna. Djur kan hållas på gården så länge det inte finns risk för olägenhet för omkringliggande boende.

Inom ramen för vad detaljplanen och miljöbalken säger är det upp till fastighetsägaren att bestämma hur gården ska användas.

Fortsatt arbete

De yttranden som inkommit under samrådstiden har inneburit justeringar av planhandlingarna vilka sammanfattas nedan.

Planbeskrivning

Ny bullerberäkning med prognosår 2040 tas fram.

Etappindelning av genomförandet studeras vidare.

Illustrationskartan förses med text och område för biotopskyddsområde.

Plankartan

Plangräns mot väg 716 ses över för att inte inkräkta på vägområdet.

Område för återvinningsstation tas bort.

Upplysning om ev. dispens från artskyddsförordningen.

Medverkande tjänstemän

Johanna Bergsman och Mikael Persson