



DETALJPLAN FÖR SUNDSVIK 8:4, 8:5 & 8:7 M.F.L.

Sunne kommun,
Värmlands län

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad
på uppdrag av Sunne kommun

ANTAGANDEHANDLING 2016-05-10
Laga kraft 2016-07-19



SUNNE KOMMUN

Beställare: Sunne kommun
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, Karlstad
tel: 054 -13 20 00
Uppdragsansvarig: David Jansson / Åsa Lundgren
Uppdragsnr: 10193160

PLANBESKRIVNING

Handlingar

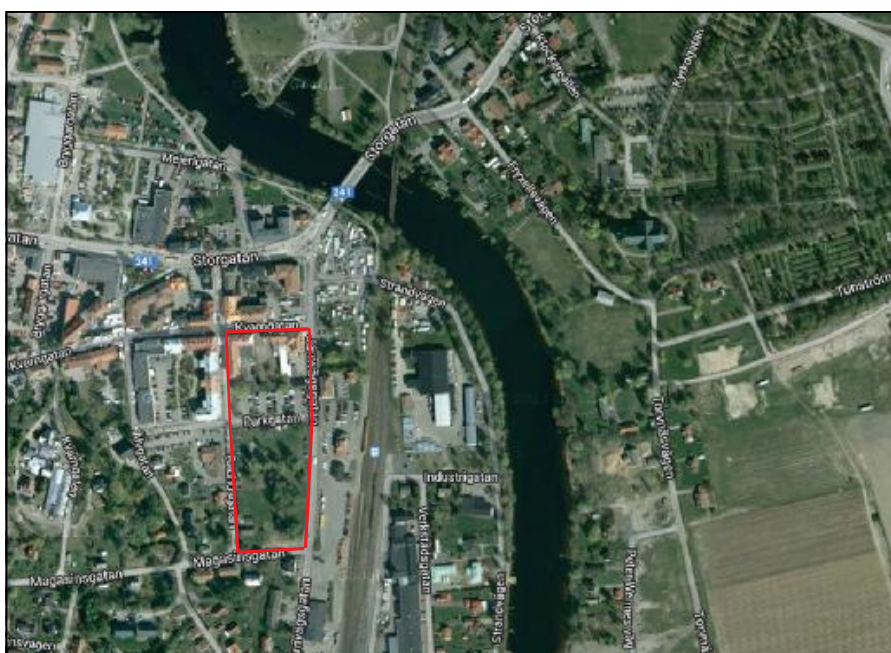
Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Till planen hör även grundkarta och fastighetsförteckning samt behovsbedömning för MKB.

Övriga handlingar/utredningar som ligger till grund för planförslaget:

- Mätning av markradon inför byggnation på fastigheterna Sundsvik 8:5, 8:9 och del av 1:65, Sunne kommun, WSP (2014-08-29)
- "Kulturhistorisk värdering av fastigheten Sunne Sundsvik 8:7, Sunne kommun", Tympanon (2013)
- Bullerberäkning Trafikbuller vid Sundsvik 8:4, 8:5 m fl. "Järnvägs-parken", Sunne kommun
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Sundsvik 1:65, 11:3 och 11:4, SWECO VBB AB (2007-12-21)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning Sundsvik 1:65, 11:3 och 11:4, SWECO (2008-09-26)
- Miljöteknisk undersökning av nedlagd deponi på Sundsvik 1:65 (Järnvägsparken) i Sunne, Miljömonitor (2013-12-16)
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan, Transport av farligt gods på järnväg och väg, Sundsvik 10:10, Sunne (2014-11-27)
- Kostnadsprognos Sunne Sundsvik 8:7, Wiklanderska Fastigheten (2015-03-28)



Planområdets läge i Sunne tätort

Planens syfte och huvuddrag

Kvarteret mellan Kvarngatan och Parkgatan i centrala Sunne planeras att byggas ut med fler bostäder och handelslokaler. Detaljplanens syfte är att ta fram en ny kvartersutformning som möjliggör högre utnyttjandegrad och som samtidigt tillgodoser en kvalitativ miljö för boende och besökare.

Med utbyggnad av kvarteret försvinner ett antal befintliga parkeringsplatser, samt att nytt parkeringsbehov uppstår i samband med nya bostäder och affärsverksamheter. I planen ska en lösning av parkeringssituationen tas fram.

Parkgatan saknar stöd i gällande detaljplan och behöver bekräftas.

I planområdet ingår Järnvägsparken, som varit föremål för utredning av markföreningar från en tidigare deponi. Föreslagen hantering av området ska bekräftas i planen med lämpliga bestämmelser.

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Sunne med resecentrum angränsande på östra sidan. Området omfattar hela kvarteret som omgärdas av Kvarngatan, Järnvägsgatan, Parkgatan och Badhusgatan, samt Järnvägsparken söder därom. Planområdet är cirka 1,8 hektar stort.

Markägoförhållanden

Sundsvik 8:4, 8:5, 8:7, 8:8 och 8:9 är i privat ägo. Sundsvik 1:65 ägs av Sunne kommun.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2014-03-06 Miljö- och byggnadsnämndens förvaltning i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Sunne Sundsvik 1:65 m.fl.

Översiktsplanering

Översiktsplanen från 2011 hänvisar till Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Sunne tätort (2009-07-17), vilken föreslår att kvarteret norr om Järnvägsparken kan byggas ut med bostäder och handelslokaler så att kvarteret sluts mot omgivande gator. Järnvägsparken är i FÖP:en betecknad som *park-utveckling* med möjlighet till etablering av bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms som förenligt med kommunens översiktsplanering.

Detaljplaner

Hela det aktuella området omfattas av gällande detaljplan från 1991-08-20. Bebyggelsen inom kvarteret är betecknad för bostäder med handel i bottenvåningen, samt park. Järnvägsparken och en del av nuvarande Parkgatan är betecknad för centrumändamål, omfattande kontor och bibliotek (vilket aldrig realiserats).

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv (Fryksdalen) enligt miljöbalken 4 kap. 2 §. Riksintresset utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra negativ inverkan på riksintresset.

Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap. i Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 och 4 kap. Miljöbalken. I enlighet med 3 kap. 1 § Miljöbalken bedöms mark- och vattenområdet lämpat för de ändamål som föreslås och tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 § eller 7-9 §. Förslaget bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB kapitel 5 överskrids (se Behovsbedömning, Miljömål och miljö kvalitetsnormer).

Strandskydd

Delar av planområdet berörs i och med den nya planläggningen av strandskyddet för Lerälven. Se vidare under *Organisatoriska och administrativa frågor, Strandskydd*.

Förutsättningar och förändringar

Topografi, mark och grönska

Planområdet sluttar lätt från norr till söder med den högsta punkten vid Kvarngatan (+68,7 m. RH2000) och lägsta punkten vid Badhusgatans södra del (65,9 m.). Det bebyggda kvarteret i norr består, fränsett enstaka träd och en gräsyta, mestadels av hårdgjorda ytor. Järnvägsparken är i dess södra del bevuxen med relativt tät vegetation, norra delen av parken utgörs av en gräsyta med utspridda träd och enstaka buskar.

Grundförhållanden

Markförhållandena i Sunne tätort präglas av finkornigt sediment från sundet och Lerälven. Jordens sammansättning består mestadels av sand, silt och lera och kan variera med växelvisa inslag inom relativt korta avstånd.

Enligt *Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden i Värmlands län - Sunne kommun* (MSB 2013-08-15) bedöms marken inom planområdet ha tillfredsställande stabilitet. De nya byggrätterna bedöms därmed ha förutsättningar att bebyggas. Vid ianspråktagande av byggrätterna ska lämplig grundläggning utredas genom en detaljerad geoteknisk undersökning och redovisas i samband med bygglovsansökan.

Det område som omfattar Järnvägsparkens norra del har tidigare varit sankmark och består av torv och träspån ner till två meters djup. Parkens nordvästra del har under en period använts som avfallsdeponi och ner till ca. två meter i marken finns rester av glas och porslin, samt förekomster av slagg och kol (se *Förorenad mark*). Järnvägsparkens södra del är bitvis utfylld med sandmassor ner till en halvmeter i marken.

Skyddad naturmiljö

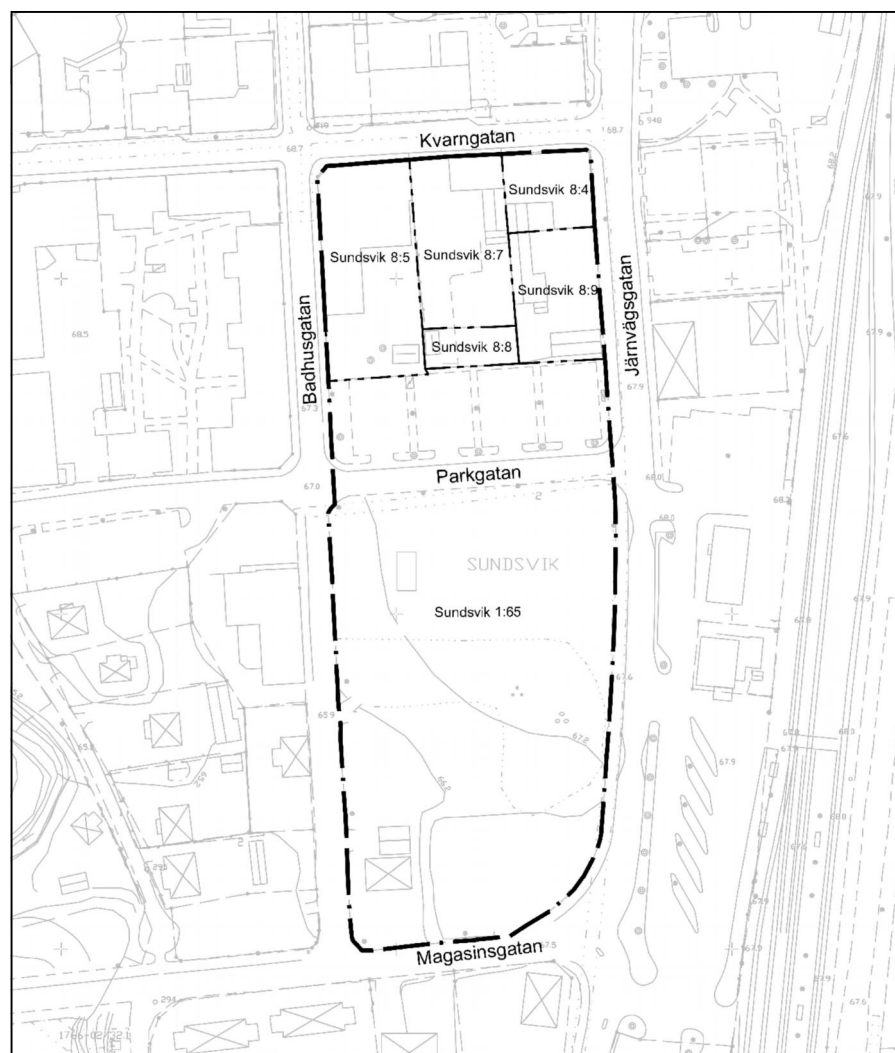
Inga kända artskyddade eller rödlistade arter har påträffats inom området.

Kulturmiljö

Planområdet, liksom hela Sunne tätort, omfattas av det regionala kulturmiljöprogrammet ”Ditt Värmland”.

I kommunens kulturmiljöprogram (1989) beskrivs två byggnader inom planområdet som särskilt beaktansvärda. De berörda byggnaderna ligger på fastigheterna Sundsvik 8:4 och Sundsvik 8:7. De ligger vid Kvarngatans östra ände och är båda uppförda under 1920-talet (se avsnittet Bebyggelse). Byggnaderna är typiska inslag i den miljö som kännetecknar Sunne centrum.

Ett flertal byggnader vid Kvarngatan och angränsande Badhusgatan är relativt nybyggda (1990-tal), men har anpassats de äldre och uppförts i stil som harmonierar med den tidiga 1900-tals bebyggelsen.



Nuvarande fastigheter inom planområdet

Bebyggelse

Kvartersutformning

Kvarteret norr om järnvägsparken är i dagsläget öppet mot söder med bebyggelsen centrerad i norr. Kvarteret föreslås få en ny utformning med bebyggelse runt om hela kvarteret.

Byggrätterna medger bostäder och centrumverksamheter. Lokalerna kan därmed användas både för bostäder och som butikslokaler, restauranger, kontor och liknande.

Ny bebyggelse kan uppföras med högsta nockhöjd +82,6 m (RH2000), och högsta byggnadshöjd +78,2 m. Byggnadernas höjd följer då takfotshöjden och nockhöjden som är på kvarterets nuvarande högsta byggnad (Sundsvik 8:5).

Byggnaderna kan förses med balkonger in mot gården lägst 2,8 m över marknivå, samt mot Kvarngatan, Badhusgatan och Parkgatan lägst 3,8 m över marknivå.

Infarter till innergården kan förläggas vid Järnvägsgatan och Badhusgatan, och utformas som portar genom byggnaderna. Innergårdens södra del (skugg-



Illustrationen visar möjlig utformning av området (skiss av WSP Samhällsbyggnad)

sida) innefattar parkeringsyta och innergårdens norra del kan utformas med grönytor (trädgård, uteplatser eller dyl.) för gemensamt bruk.

I ett tidigare skede har en annan utformning av kvarteret varit aktuell (se *Översiktsplan - Fördjupning för Sunne tätort 2009-07-17*). Inriktningen har då varit att hålla kvarterets södra sida öppen mot Järnvägsparken. Infarter och parkeringsytor är då placerade i kvarterets södra del vid Parkgatan. Denna typ av kvartersutformning återfinns i kvarteret väster om planområdet ("Sallakvarteret"). En öppen sida mot söder har fördelarna att innergården får mer ljusinsläpp och kopplingen till Järnvägsparken blir mer framträdande. Dock blir utnyttjandegraden betydligt lägre jämfört med om alla kvartersidor byggs ut. Med bygg rätt runt hela kvarteret kan den ianspråktaga marken användas för bebyggelse istället för att eventuell ny oexploaterad mark tas i anspråk.

För Sunnes stadsbild skulle en öppen södersida innebära öppnare ytor och längre siktlinje mellan innergården och Järnvägsparken. Ett helt slutet kvarter bidrar å andra sidan till att förstärka gatustrukturen och den tendens till stadskänsla som finns i området.

Sundsvik 8:5

På fastigheten finns ett relativt nybyggt hus med gul putsfasad. Byggnaden är i fyra våningar med handelsverksamheter i gatuplan och bostäder i övriga våningar. Balkonger finns både ut mot gatan samt in mot gården. En del av byggnaden, som vetter in mot gården, är enbart en våning hög med förrådsutrymmen tillhörande handelsverksamheterna. På fastigheten finns även ett rött uthus i trä som ligger söder om huvudbyggnaden.

Jämfört med gällande plan utökas bygg rätten söderut. Två äldre träd, en alm och en lönn, finns på fastigheten som ger både upplevelsemässiga och biologiska värden till stadsmiljön. I synnerhet almen är värdefull och ambitionen bör vara att bevara träden som en kvalitet för kvarteret.



Sundsvik 8:5

Sundsvik 8:7

Fastigheten kallas för Wiklanderska gården/huset och rymmer ett gult trähus och ett gårdshus (packhusbod). Gatuplan används för handelsverksamheter och övriga våningar för bostäder. Huset är uppfört på 1920-talet och är i gällande plan belagt med rivningsförbud. Byggnaden omnämns som särskilt beaktansvärd i Sunnes kulturmiljöprogram och en kulturhistorisk värdering av fastigheten har tagits fram (Tympanon, 2013).

I den kulturhistoriska värderingen bedöms byggnaden och tillhörande packbod som i det närmsta helt autentisk, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser rekommenderas. För de i utredningen beskrivna detaljerna som rör byggnadens fasad och tak har varsamhetsbestämmelse införts på plankartan, vilket innebär att renovering och underhåll ska ske med anpassning till de karaktärsbärande detaljerna. Wiklanderska gården har kulturhistoriska värden som motiverar ett rivningsförbud, och den gällande bestämmelsen om detta kvarstår även i denna plan.

Vid uppförande av ny bebyggelse, om så sker i anslutning till befintlig, ska utformningen av denna vara anpassad till den ursprungliga.



Sundsvik 8:7, sett från innergården



Sundsvik 8:7, packhusboden

Beskrivning av byggnaden från Kulturhistorisk bedömning:

Fastigheten uppförs i en traditionell panelarkitektur med för tiden moderna fönster, krysspösfönster med jugendstil. Mot Kvarngatan har byggnaden två indragna ingångar till affärslokaler, troligen till en och samma affärslokal. Affärslokalen har större fönster mot Kvarngatan och in mot gården än de övriga på byggnaden. Två av de övre delarna på butiklokalens fönster (4 till antalet) är utbytta. Övriga fönster på byggnaden har ett originalt utförande.

Byggnaden är fundamenterad på en sockel i granit. Trapporna till affärslokalerna på Kvarngatan är av senare dato. Dessa är utförda i trä. Dörren till den västra ingången är helt i originalt utförande, medan den östra ingången är något förändrad. Byggnadens fasad är klädd med en locklistpanel som troligen är original. Taket är belagt med tvåkupigt taktegel. Taktäckningen från tiden då byggnaden uppfördes.

In mot gården har byggnaden en trappuppgång till lägenheterna i byggnaden samt en balkong. Balkongen samt dörren till trapphuset är av senare dato. Mot söder och in mot gården har byggnaden en frontespis med två lite mindre fönster.

Packboden som är uppförd i en våning har portar samt småspröjsade fönster. Garaget i den södra delen av boden är troligen ett senare tillbygge. Mot väst har byggnaden två mindre lastbryggor. Taket är ett pulpetformat tak, belagt med pannplåt. Gårdshuset uppvisar liksom huvuddelen hög grad av autenticitet.

Sundsvik 8:4 och 8:9

Sundsvik 8:4 ligger på hörnet av Kvarngatan och Järnvägsgatan med en stenbyggnad i tre våningar. Markplan används för affärslokaler och övriga våningar för bostäder. Byggnaden är uppförd år 1929 och är betecknad som särskilt beaktansvärd i Sunnes kulturmiljöprogram.

Byggnaden har grå putsfasad och tidstypiska inslag från 1920-talsklassicismen. Entrépartiet utgörs av en frontespis med pilastrar. Gesimser löper både vid takfoten och vid skiftet mellan första och andra våningen. Fönstren på andra våningen och takkuporna har spröjs i sex eller nio delar. Fönstren på gatuplan är av modernt slag utan mittpost. Taket är brutet med falsad plåt och takkupor.

Huvudbyggnaden på Sundsvik 8:4 kommer liksom i gällande plan att omfattas av rivningsförbud. Fasad, tak, fönster och byggnadsdetaljer som frontespis, pilastrar och gesimser ska bevaras med ursprunglig utformning. Vid ombyggnad och renovering ska proportioner, fasaddetaljer och materialval anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär.

På en del av Sundsvik 8:4 samt 8:9 finns två uthus med senare byggnadsår som används för garage och förråd. De bedöms inte ha samma kulturhistoriska värden som huvudbyggnaden och kan vid behov rivras för utbyggnad av kvarteret.

Sundsvik 1:65

Den del av fastigheten som ingår i kvartersstrukturen norr om Parkgatan utgörs i dagsläget av en parkering. Marken får i planen byggrätt för bostäder och centrumändamål.

I Järnvägsparkens sydvästra hörn finns ett bostadshus med tillhörande garage. Området är sedan tidigare betecknat centrumändamål. I planförslaget ändras detta till bostadsändamål. Planförslaget medger även byggrätt för ytterligare ett hus på tomten.



Sundsvik 8:7, sett från Kvarngatan



Sundsvik 8:4



Parkering vid Sundsvik 1:65 som på sikt försvinner till förmån för byggnation



Bostad vid Sundsvik 1:65

Grönområden

Innergård



Ädellövträd på Sundsvik 8:5

Norra delen av innergården avsätts för grönytor som kan nyttjas gemensamt av de boende i kvarteret. Minst 60% av innergården ska utformas som lämplig för utevistelse.

På västra sidan av innergården, på Sundsvik 8:5, finns ett par äldre ädellövträd, en alm och en lönn, med grova stammar. Förutom upplevelsemässiga och estetiska värden har äldre träd även betydelse för den biologiska mångfalden, särskilt i stadsmiljö. I synnerhet almen är bevarandevärd och en bestämmelse har införts på plankartan om att marklov krävs för fällning av den.

Järnvägsparken



Järnvägsparkens östra sida mot Järnvägsgatan

Parken är i sin nuvarande form relativt ostrukturerad med tät vegetation i söder och en stor öppen yta i norr. Det saknas stråk och "rum" för att parken ska vara en plats där människor naturligt uppehåller sig. Vidare är bostadstomten som ligger i områdets sydvästra del inte definierad som en avgränsad del från parken, utan "smälter samman" med de allmänna ytorna.

Järnvägsparkens norra del ges beteckningen park i planen. Med omsorg i gestaltning och förvaltning av området finns det möjligheter att i denna del utveckla ett mindre, men ett mera kvalitativt parkrum än nuvarande. Parken kommer att fungera på samma sätt som idag, som en slags entré till centrum för besökare som kommer med tåg.

Marken i den nordvästra delen av parken innehåller föroreningar och behöver fyllas upp över nuvarande markhöjd, se vidare "Förorenad mark". I samband med det arbetet kan med fördel en ny gestaltning tas fram för att forma parken till ett mer attraktivt grönområde. I en ny gestaltning bör parken på ett tydligare sätt integreras med resecentrum och de centrala delarna av tätorten.

Södra delen av parkområdet reserveras för anläggande av parkering. Grönytan blir då till sin helhet mindre än i dagsläget. Den minskade ytan kan dock vägas upp av att det kvarvarande området får bli en anlagd park med ökad tillgänglighet och kvalitet. En bestämmelse om att minst ett träd ska anläggas (eller sparas) för var åttonde parkeringsplats, finns införd på plankartan.

Trafik

Vägar

Planområdet ligger i Sunne centrum med tillfartsmöjligheter från flera håll. Det bebyggda kvarteret är omgärdat av lokalgator varav Järnvägsgatan är den största och mest trafikerade. Planer finns för en cirkulationsplats vid Järnvägsgatan-Magasinsgatan.

Kvarngatan är enkelriktad och planeras att göras om till gårdsgata/gångfartsområde. Planen regleras med utfartsförbud mot Kvarngatan. Även Badhusgatan är enkelriktad fram till Parkgatan.

Parkgatan ligger i gällande plan inom kvartersmark med centrumändamål. Parkgatan bekräftas som lokalgata.

Parkering

Södra delen av bostadskvarteret är idag en parkeringsplats som används av boende och kunder till butikerna i närområdet, samt av tåg- och busspendlare. Inom Sundsvik 8:5, 8:7 och 8:9 finns privata parkeringar.

I och med den nya kvartersutformningen försvinner parkeringen vid Sundsvik 1:65 till förmån för bostads- och affärsbyggnad, och vid en fullständig utbyggnad av kvarteret försvinner även övriga befintliga parkeringsytor. Planen ger möjlighet att anlägga en ny parkering på innergården för de boende.

Sunnes parkeringsnorm för bostäder är 9 platser per 1000 m², vilket sannolikt inte kommer kunna uppfyllas inom den planerade parkeringsytan på innergården om samtliga nya byggrätter tas i anspråk. Dock föreligger ett antal förutsättningar som talar för att behovet av bil i det aktuella fallet kan vara lägre än normalt. Dels uppger fastighetsägarna som i dagsläget hyr ut lägenheter i kvarteret att bostadsintresset är som störst bland en äldre målgrupp med en generellt lägre efterfrågan på tillhörande parkeringsplats till sitt boende. Områdets läge innebär även goda möjligheter till kommunikationer och service utan tillgång till bil. Resecentrum med tåg- och bussförbindelser ligger på motsatt sida Järnvägsgatan och serviceutbudet i Sunne centrum finns tillgängligt inom ett par hundra meter.

Samnyttjande av bilar kan vara ett sätt att använda tillgänglig parkeringsyta mer effektivt, exempelvis genom upprättande av bilpool. Den befintliga ytan sersvar då ett större antal personer med parkering mot om varje enskilt hushåll/person upptar varsin plats.

Om brist på parkeringsplatser för boende ändå uppstår finns möjlighet för fastighetsägaren att arrendera närbelägna kommunala parkeringsplatser.

Planen förslår att en större parkering anläggs i Järnvägsparkens södra del. Parkeringen ersätter de platser som försvinner från Sundsvik 1:65. Utrymme finns även att vid behov omlokalisera andra allmänna parkeringsplatser till Järnvägsparken.

Service

Planområdet ligger i Sunne centrum med gångavstånd till skolor, matvarubutiker, vårdcentral och andra servicefunktioner. Resecentrum med tågförbindelser till Karlstad och Torsby, samt regionala bussförbindelser, ligger på motsatt sida Järnvägsgatan ett fåtal meter från området.

Planförslaget möjliggör ett ökat utbud av boende- och handelsverksamhet i Sunne.

Störningar och risker

Buller

En bullerberäkning har tagits fram i samband med planarbetet. Då beslutet om detaljplaneläggning fattades innan 2015, utgår beräkningarna från den tidigare förordningen från 1996/97 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. De av riksdagen beslutade värden som inte bör överskridas när nya bostäder byggs är då:

Bilpool

En bilpool innebär att många personer delar på en eller flera bilar, och delar på utgifterna för bilens fasta kostnader.

Genom medlemskap i en bilpool kan de flesta människor få tillgång till en personbil utan den stora ekonomiska investering som ett bilköp innebär, och de nödvändiga kostnaderna som t ex skatter och försäkringar delas.

En bilpool kan drivas på flera sätt. Det finns både ideella bilpooler som drivs utan vinstsyfte, samt bilpooler som drivs som företag.

I de flesta fall får man betala en fast månadsavgift och sedan tillkommer timpris för den tid man använder bilen samt kilometeravgift.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena ska hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall riktvärdena inte uppfylls och avsteg kan komma ifråga, har Boverket rekommenderat att de boende ska ha tillgång till en tyst sida samtidigt när ljudnivån överstiger 55 dBA på trafiksidan. En tyst sida är en sida med dygnsekvivalentnivå som är lägre än 45 dBA frifältsvärde (det sammanlagda ljudet från alla olika källor), samt med en maximalnivå på 70 dBA.

Den skyltade hastigheten var tidigare 50 km/h på angränsande gator, men en hastighetsplan har antagits som innebär att hastigheten sänks till 40 km/h i tätorten. Trafikmängderna på gatorna har räknats upp för 2030 enligt Trafikverkets basprognos.

Sammanfattningsvis visar bullerberäkningen att ljudnivåerna vid tre av kvarterets fyra fasader, de som vetter mot Järnvägsgatan, Kvarngatan och Parkgatan, blir bullerstörda och inte klarar riktvärdena för bostäder på ekvivalent eller max.nivå i de två nedersta våningarna. I de övre våningarna, våning 3 och eventuell vindsvåning, klaras den ekvivalenta nivån vid fasaderna mot Kvarngatan och Parkgatan. En fasad, den västra mot Badhusgatan, klarar ljudnivån 55 dBA oavsett våning.

Om hela kvarteret bebyggs som planerat, skapas en lugnare innergård där bullernivåerna kommer att ligga kring cirka 31 dBA. Det innebär att en tyst sida kan skapas för bostäder i kvarteret.

En planbestämmelse har införts på plankartan för att säkerställa att bullernivåerna för bostäder i kvarteret hamnar inom godtagbara nivåer.

Vibrationer

Enligt tidigare mätningar i samband med vibrationsutredning för fastigheten Sundsvik 10:10 som ligger närmare spåren än planområdet, påvisades inga skadliga nivåer av vibrationer. Förutom närheten till spåren beror vibrationsnivåerna även på markens beskaffenhet. Enligt jordartskarta och jorddjupskarta är markförhållandena likartade för planområdet som för Sundsvik 10:10.

Enligt tidigare genomförd vibrationsutredning 2006, för Sundsvik 1:65 i Järnvägsparkens södra del, är de uppmätta värdena under de av Trafikverket satta riktvärdena. Enligt geotekniska undersökningar är markförhållandena här nära identiska med dem i norra delen av planområdet. Andelen tung trafik har minskat på angränsande gator sedan 2006 och vibrationsnivåerna förmodas därför fortsatt vara under riktvärdena.

Risken för skadliga vibrationer bedöms av dessa skäl som liten även inom planområdet.

Markradon

Enligt kommunens översiktliga kartering ligger planområdet inom område med förväntat låg till normal risk för markradon. I närheten av planområdet, vid Lerälven, har höga radonhalter tidigare påvisats. En mätning av markra-

don har därför utförts (WSP, 2014-08-29) på tre punkter inom gränsen för de nya byggrätterna. De erhållna mätvärdena klassar marken som normalradonmark. Enligt gällande riktlinjer ska bostadsbyggnader därmed uppföras radonskyddat.

Översvämning

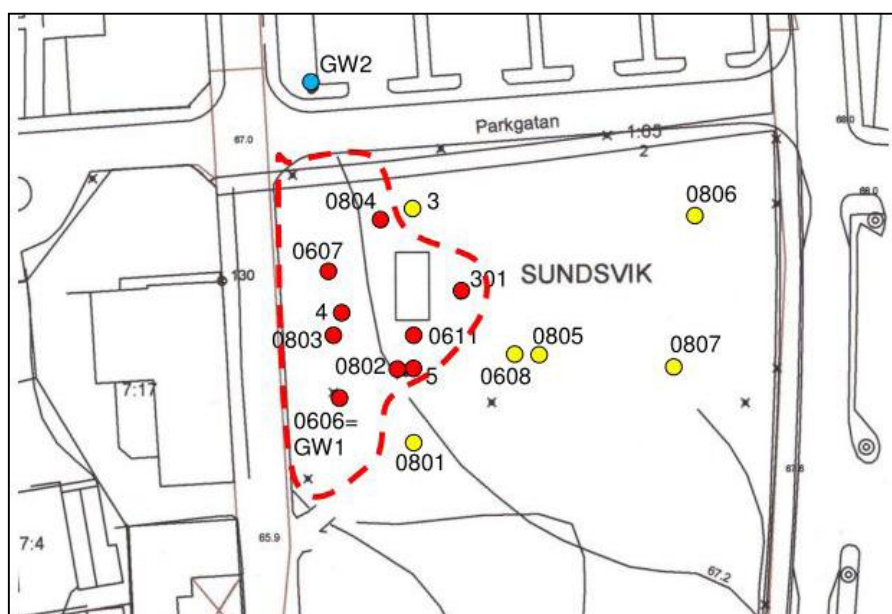
Enligt översvämningsskartering av Norsälven (MSB, 2009) ligger planområdet utanför riskområde för ett så kallat *hundraårsflöde*. Den sydvästra delen av Järnvägsparken med ett bostadshus berörs av beräknat *högsta flöde*, vilket är ett extremt scenario med låg sannolikhet, och bedöms i relation till markens användning som en rimlig risknivå.

Förorenad mark

Den nordvästra delen av Järnvägsparken har tidigare varit en soptipp/avfallsdeponi. Den gamla deponin var belägen ungefär där som dammen nu ligger. Det mesta av avfallet grävdes bort då parken och dammen anlades i slutet av 1930-talet. En miljöteknisk markundersökning utfördes i området år 2006 med komplettering 2008 som visar att markföroreningar förekommer i Järnvägsparkens nordvästra del. Undersökningen visar att den södra delen av parken inte är utsatt för samma föroreningsgrad som den norra. Värdena i den södra delen understiger gällande riktvärden för känslig markanvändning.

Med anledning av den förorenade nordvästra delen av Järnvägsparken har en ytterligare miljöteknisk undersökning (2013-12-16) tagits fram. Denna omfattar området som berörs av föroreningar från den nedlagda deponin. Det förorenade området är markerat på bifogad bild.

Provpunkt GW2 har låga halter av föroreningar, jämförbart med en vanlig tätortsmiljö, vilket pekar på att det inte finns avfall i någon större mängd norr om Parkgatan.



Röda punkter visar provgropar eller jordsonderingar där avfall påträffats. Vid gula punkter har inget avfall påträffats men visst inslag av träspån kan förekomma. Punkter betecknade GW är grundvattenrör (röd färg är grundvatten påverkat av avfall och blå färg är i huvudsak opåverkat grundvatten).

I undersökningen bedöms riskerna för effekter på hälsa och miljö som måttlig. Bedömningen grundas på att:

- halter av farliga ämnen i avfallet är måttliga,
- avfallet ligger en bit nere i marken,
- avgången av gaser från avfallet är troligen liten,
- recipient för grundvatten är den ganska stora Lerälven och
- grundvatten i området används inte och planeras inte användas inom överskådlig tid

Bedömningen gäller under förutsättning att man inte gräver eller bygger i deponiområdet. Vid byggande och grävande ökar riskerna.

Förekomsterna med avfall ligger olika djupt under markytan. Det område som berörs av markföroreningar beläggs på plankartan med plushöjd (+67,8) så att den mest ytliga förekomsten med avfall hamnar minst 0,7 meter under marken (för avfallens exakta läge se *Miljöteknisk utredning 2013-12-16, bilaga - koordinater provpunkter*). Uppfyllnad (ca 0,5 m) av marknivån kan med fördel samordnas med gestaltning av hela Järnvägsparken, se vidare "Grönområden - Järnvägsparken". Vid ingrepp i marken under föreskriven markhöjd krävs marklov genom beslut från Plan- och bygglövenheten på Sunne kommun. Varningsnät i form av miljönät/signalnät, som skiljer ny, ren jord från gammal bör läggas ut som framtida markering.

Vid utförda åtgärder bedöms området vara lämpligt för parkändamål.

Farligt gods

Fryksdalsbanan är en primär transportled för farligt gods. Järnvägen passerar öster om planområdet med fyra byggnader däremellan. Den delen av planområdet som är närmast järnvägen ligger ca 60 meter från spårmittpunkt. Den närmast belägna byggrätten inom planområdet ligger ca 70 meter från spårmittpunkt. Storgatan (väg 241) är en sekundär transportled för farligt gods. Storgatan ligger ca 75 meter från planområdet med ett bebyggt kvarter däremellan.

I samband med planläggning av fastigheten Sundsvik 10:10 på östra sidan av Fryksdalsbanan (på motsatt sida av det aktuella planområdet) har en detaljerad riskbedömning tagits fram (2014-11-07). Resultatet från riskbedömningen bedöms vara tillämpningsbart även för aktuellt planområde då jämförbara förhållanden råder. Risknivån för användningsområden med stadigvarande vistelse, ex bostäder och centrumverksamheter, är i riskbedömningen bedömt som acceptabel med riskavstånd på 30 meter från järnvägen och 20 meter från Storgatan. Den föreslagna markanvändningen bedöms därmed som lämplig ur risksynpunkt för transporter av farligt gods.

Teknisk försörjning

VA

Fastigheterna är anslutna till kommunalt VA. Befintliga VA-ledningar ligger delvis under ny byggrätt och behöver flyttas vid uppförande av byggnader. Ledningar kan vid behov skyddas med ledningsrätt.

Dagvatten

Dagvattnet ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Inom kvarteret är en stenkista tänkt att anläggas för fördröjning, med anslutning till kommunens dagvattennät.

El/tele

Elnätet i området ägs av Ellevio AB. Tele-och fiberanslutning ägs av Skanova. El, tele och fiberkabel ligger under ny byggrätt och behöver flyttas vid uppförande av byggnader.

Ny byggrätt för transformatorstation placeras i Järnvägsparken i anslutning till befintliga ledningar. Ingrepp i marken under föreskriven markhöjd kräver marklov.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska och administrativa frågor

Tidplan

Planen bedrivs med normalt förfarande, enligt 5 kap. PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900). Det innebär att planen efter samrådet även ställs ut under en granskningsperiod. Om inte samråd och granskning föranleder att alltför stora justeringar behöver göras, kan planen slutligen antas.

Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	Juni 2015
Granskning	Mars 2016
Antagande/laga kraft	Maj/Juni 2016

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.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen ansvarar för och sköter om de allmänna platserna inom planområdet.

Strandskydd

Delar av planområdets sydvästra hörn berörs av strandskyddet för Lerälven i samband med att ny planläggning genomförs. Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark för bostadsfastigheten och för de delar av parkeringen och parken som är berörda. En förutsättning för att strandskyddet ska kunna upphävas, är att något av de särskilda skäl som redovisas i miljöbalken föreligger. I detta fall åberopas det särskilda skälet att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg och bebyggelse.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Delen av Sundsvik 1:65 som ligger norr om Parkgatan styckas av till försäljning. Ett markanvisningsavtal är upprättat mellan kommunen och tre exploater. Marken övergår från allmän plats till kvartersmark.

Servitut

Innergård, parkering och infarter till bostadskvarteret betecknas "g" på plankartan och ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning. Samfälligheter föreslås upprättas för drift/skötsel.

Ekonomi

Omlokalisering av befintliga VA-ledningar och datakabel vid uppförande av nya byggnader bekostas av exploatören.

Omlokalisering av transformatorstationen bekostas av exploatören.

Kostnader för fastighetsbildning som uppstår vid försäljning av del av Sundsvik 1:65 bekostas av köparen.

Övrigt

Utfyllnad i Järnvägsparken sker med fördel i samband med byggnation i kvarteret, då jordmassor finns att tillgå från urschaktning.

Miljöbedömning

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras i samband med planarbetet. Syftet med detta är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

I samband med planarbetet har en behovsbedömning tagits fram. Utifrån den har en samlad bedömning gjorts. Behovsbedömningen med kommentarer följer med som en bilaga till planförslaget. Det aktuella planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och någon MKB har inte upprättats.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Kvarteret mellan Kvarngatan och Parkgatan kan byggas ut med bostäder och centrumverksamheter (butiker, restauranger och kontor etc.) så att bebyggelsen sträcker sig runt om hela kvarteret mot omgivande gator. Kvarterets innergård ger möjlighet att anlägga en gemensam grönyta, samt en mindre del boendeparkeringar. Parkeringsbehov som inte löses inom kvarteret säkerställs genom arrendering och samnyttjande av befintliga/tillkommande kommunala parkeringsplatser.

Befintlig parkering vid Sundsvik 1:65 försvinner när kvarteret bebyggs och kan ersättas genom anläggande av parkering vid Järnvägsparkens södra del.

Två byggnader är sedan tidigare bedömda som kulturhistoriskt värdefulla (Sundsvik 8:4 och Sundsvik 8:7). Dessa beläggs med varsamhetsbestämmelser för karaktärsbärande element och ska vid renovering, om- och nybyggnad hanteras så att deras karaktärsdrag består.

Järnvägsparken kan användas som park, men deponiområdet i dess nordvästra hörn behöver fyllas upp (ca 0,5 m) över nuvarande markhöjd för att säkerställa en lämplig miljö. För ingrepp i marken under lägsta föreskrivna markhöjd krävs marklov genom beslut från Plan-och bygglovenheten på Sunne kommun.

Järnvägsparken blir till ytan mindre än i dagsläget, men föreslås i samband med uppfyllnaden ges ny utformning/gestaltning. Parkens kvalitéer som stadsrum kan förbättras och platsen har möjlighet att på ett tydligare sätt integreras i centrum.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad genom David Jansson och Åsa Lundgren, tillsammans med Maria Hallberg och Johanna Bergsman på Sunne kommun.

WSP Sverige

Arenavägen 7
121 88 Stockholm-Globen
Tel: 08-688 60 00
Fax: 08-688 69 99
www.wspgroup.se

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE

