

Detaljplan för fastigheterna Sundsvik 8:4, 8:5 m fl. "Kv. Järnvägsparken"

## Sunne tätort

Sunne kommun, Värmlands län

---

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden *30 juni* t.o.m. *21 augusti 2015*. 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.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av fler bostäder och handelslokaler inom kvarteret mellan Kvarngatan och Parkgatan. Det medför att ett antal befintliga parkeringar försvinner, samt att nytt parkeringsbehov uppstår i samband med nya bostäder och affärsverksamheter. I planförslaget har en lösning av parkeringssituationen tagits fram i Järnvägsparken.

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 om tillämpningen av PBL m.m.**

#### **Kulturmiljö**

Sunne tätort omfattas av det regionala kulturmiljöprogrammet vilket lyfts fram i planbeskrivningen. Vidare i kommunens eget kulturmiljöprogram lyfts två byggnader i planområdet från 1920-talet fram som särskilt beaktansvärda. Det ena huset ligger vid fastigheten Sundsvik 8:9 och enligt planförslaget förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser inklusive ett rivningsförbud.

Det andra skyddsvärda huset är Wiklanderska gården som ingår i fastigheten Sundsvik 8:7. Enligt den kulturhistoriska värderingen som har tagits fram i samband med planen bedöms byggnaden och tillhörande packbod som närmast "helt autentisk" och av "stort värde". Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser rekommenderas därmed. Det är viktigt att notera att huvudbyggnaden idag redan är belagd med rivningsförbud i gällande plan.

Kommunen har valt att inte förse Wiklanderska gården med rivningsförbud. Enligt uppgifter i planbeskrivningen är byggnaderna i behov av renovering och fastighetsägaren bedömer renoveringskostnaderna som orimliga i förhållande till de inkomstmöjligheter som byggnaden kan inbringa. Den befintliga byggnaden önskas därmed rivas för nybyggnation med högre nyttjandegrad.

Kostnadsprognosen visar däremot att både renoveringsalternativen och nybyggnadsalternativet kan ge en avkastning på eventuell investeringen.

Plan- och bygglagen ställer ett antal krav på underhållet av fastigheter, och byggnader som är särskilt värdefulla från en kulturhistorisk synpunkt förväntas underhållas så att deras särskilda värden bevaras. Hänsyn ska tas till byggnadens skick och underhållsbehov redan vid införandet av bestämmelser om skydd av kulturvärden. Då Wiklanderska gården har varit skyddad sedan 1991 menar Länsstyrelsen att det är märkligt att ett så stora underhållsbehov har uppstått att byggnadens kulturhistoriska värden nu äventyras. Angående renoveringsbehov vill Länsstyrelsen också hänvisa till kommunens kulturhistoriska värdering som konstaterar att det är just Wiklanderska gårdens orördhet som ligger till grund till sitt stora värde.

Wiklanderska gårdens kulturhistoriska värde och betydelse för Sunne tätort framgår tydligt från planhandlingar. Det har också bevisats att alternativet att behålla den befintliga byggnaden är ekonomiskt bärkraftigt. Baserat på de uppgifterna som har presenterats, och med hänsyn till det befintliga skyddet, anser Länsstyrelsen att de ekonomiska argumenten för att riva huset är mycket svaga.

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma på att enligt vägledning från Boverket krävs det i princip alltid ett utökat planförfarande för att häva ett rivningsförbud.

**Kommentar:**

*Synpunkten beaktas och frågan om rivningsförbud studeras vidare.*

### **Parkering**

Enligt planförslaget ska södra delen av parkområdet kunna användas för anläggande av parkering. På plankartan pekas markanvändning ut som PARK och parkering som en utformning av detta. Det framgår inte tydligt från planbeskrivningen i vilken utsträckning parken ska användas för parkering. Länsstyrelsen anser att om parkeringen ska vara permanent ska den utpekas med egen markanvändning på plankartan. Om parkeringsändamålet är mer tillfälligt ifrågasätter Länsstyrelsen behovet att på plankartan införa en utformningsbestämmelse. Länsstyrelsen menar att planförslaget behöver ses över för att ge ökad tydlighet om vad som gäller för den framtida markanvändningen.

**Kommentar:**

*Park- och parkeringsområdet förtydligas till granskningshandlingarna.*

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### **Dagvattenhantering**

Hur dagvatten i området ska omhändertas behöver beskrivas mer i detalj då informationen som presenteras i planen är mycket summarisk. Eventuellt kan

föreslagna dagvattenlösningar även behöva säkerställas genom lämpliga planbestämmelser.

Kommunen får i detaljplan bestämma om skyddsåtgärder för att bland annat motverka översvämning som kan orsakas av dagvatten (Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §). Något annat syfte med skyddsåtgärden, exempelvis för att undvika vattenföroreningar är inte tillåtet. Bestämmelser n2 om att parkeringsytor ska förses med oljeavskiljare saknar därmed lagstöd och behöver tas bort från plankartan. Däremot kan kravet fortfarande framgå i planbeskrivningen.

**Kommentar:**

*Dagvattenhanteringen studeras vidare och planbestämmelse n2 tas bort från plankartan.*

## Hälsa och säkerhet

### Buller och vibration

Länsstyrelsen anser att underlaget beträffande bullerstörningar som bifogats planhandlingarna är otillräckligt för att kunna bedöma den framtida bullersituationen. Planområdet ligger nära Fryksdalsbanan men i beskrivningen finns inget omnämnt om vibrationsnivåer, och vad gäller buller redovisas enbart ett fåtal beräkningspunkter vid Kvarngatan. En ny bullerutredning behöver tas fram som visar hur alla husfasaderna kommer att exponeras för buller, och där situationen för samtliga våningsplan ska finnas med. Här behöver även beskrivas hur bullersituationen kan bli på innergården om inte kvarteret sluts på det sätt som planen medger. I bullerutredningen ska även finnas en prognos för hur trafik och därmed bullersituationen kommer att förändras över tid. Detta för att visa på den sammanvägda bullersituationen för bil och tågtrafik för den planerade bebyggelsen.

**Kommentar:**

*Synpunkterna beaktas och planen kompletteras med en bullerutredning.*

### Översvänningsrisk

Enligt översvänningskartering från 2013 riskerar planområdets sydvästra hörn att översvämmas vid högsta flöde. Kommunen bedömer att risknivån är rimlig i förhållande till markanvändningen men det framgår inte från planhandlingarna vilka riskvärderingar som ligger till grund för detta ställningstagande. Det framgår heller inte om det finns ett behov att vidta skyddsåtgärder eller säkerställa bebyggelse genom planbestämmelser, till exempel krav på lägsta golvnivå.

**Kommentar:**

*Frågan om översvänningsrisk studeras vidare i planarbetet.*

## Strandskydd

Delar av planområdets sydvästra hörn närmast Lerälven omfattas av strandskydd som återinträder i samband med ny planläggning. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Beslutet att upphäva strandskyddet anges i detaljplanen genom en administrativ bestämmelse och avgränsas på plankartan med administrativ linje. Motivering för upphävandet med hänvisning till relevant särskilda skäl behöver redovisas i planbeskrivningen.

### **Kommentar:**

*Ansökan om upphävande av strandskydd har skickats till er, då den berörda delen av Lerälven omfattas av fågelskyddsområde.*

## Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan utifrån aktuellt planförslag, inte utesluta att planen blir föremål för prövning. Inför granskningen måste frågor om framförallt buller utredas och tas hänsyn till i planen.

### *Lantmäteriet*

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planen eller principen för dess genomförande.

### *Trafikverket*

## **Buller och vibrationer**

Närheten till Fryksdalsbanan och med biltrafik på alla sidor av planområdet innebär att området kan vara utsatt för buller som överstiger gällande riktvärden. Kommunen har inte tagit fram en bullerberäkning för det aktuella planområdet utan har istället använt sig av en tidigare beräkning för närliggande fastigheten Sundsvik 6:7 (Slottet).

Detaljplanen är upprättad efter den 1 juni 2015 vilket innebär att den faller inom ramen för den nya bullerförordningen. På plankartan återfinns en skrivning om störningsskydd. Denna skrivelse behöver förtydligas med vad som avses.

Planområdet ligger nära Fryksdalsbanan. I beskrivningen finns inget omnämnt om vibrationsnivåer.

## **Sammantagen bedömning**

Kommunen behöver på ett tydligare sätt visa på hur gällande bullerregler avses efterlevas.

### **Kommentar:**

*Planen kompletteras med en bullerutredning.*

*Då planuppdraget beslutades i mars 2014, anses planarbetet påbörjats vid den tidpunkten, vilket innebär att den tidens bullerkrav gäller.*

## **Yttranden från kommunala verksamheter, myndigheter och bolag**

### *Räddningstjänsten*

Från Räddningstjänstens sida finns inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Vi vill dock redan i detta skede påpeka att om alla byggrätter i kvarteret utnyttjas skall åtkomlighet för räddningsinsats på innegården redovisas i bygglovsskedet.

### *Verksamheten för teknik och kost*

Önskan om utökad byggrätt vid "Villan" Sundsvik 1:65

Exploatören bekostar flytt av ledningar och transformatorstation.

Det är räknat på 80 nya parkeringar då hela ytan är utbyggd.

### ***Kommentar:***

*Synpunkterna beaktas.*

### *Ellevio*

Ellevio AB har tagit del av handlingarna och har inget att erinra mot förslaget.

Eventuella flyttningar av befintliga anläggningar/jordkablar bekostas av exploatören.

Föreslagen placering av en ny transformatorstation passar bra in i det befintliga elnätet.

Kabelanvisning kan beställas via registrering av ärende på [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se) senast 1 vecka innan utförande av markarbete.

### *Skanova*

Skanovas teleanläggningar berörs i mindre omfattning av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Dock kan befintliga kablar som matar befintliga byggnader på fastigheterna beröras vid nybyggnation. D bedöms kunna skyddas i befintligt läge alternativt flyttas.

### *Värmlandstrafik*

Det är bra att planen förordrar att järnvägsparken på ett tydligare sätt integreras med resecentrum för att skapa en attraktiv miljö. Det är dock viktigt att planen säkerställer att det finns fortsatt tillgång till pendelparkering för kollektivtrafikresenärer i nära anslutning till resecentrum i tillräcklig omfattning.

Samnyttjande av bilar, justering av parkeringsnormer och att inte låsa mark för parkering av bilar är en god intention i att skapa en attraktiv centrummiljö med mindre andel biltrafik. Värmlandstrafik vill dock särskilt framhålla behovet av pendelparkering i ett hela resan perspektiv för ökad hållbarhet.

Det är viktigt att planen säkerställer att inte tillgången till parkering för pendlare med kollektivtrafiken försämras eller kommer i konflikt med andra parkeringsbehov. Detta kan eventuellt styras genom placering, prioritering eller avgiftshantering och tydligare koppling till biljetter i kollektivtrafiken.

I detaljplanen finns även plan för anläggande av en cirkulationsplats vid Järnvägsgatan-Magasinsgatan. Eftersom denna trafikmiljö ligger i direkt anslutning till resecentrum vill Värmlandstrafik att framtida utformning av en cirkulationsplats samråds med personal på Värmlandstrafik för att säkerställa att inte nu trafikmiljö försämrar eller försvårar transportarbetet för busstrafiken.

**Kommentar:**

*Antalet pendelparkeringsplatser som försvinner i planförslaget är 36 stycken. Planförslagets parkering skulle innebära efter det att de befintliga parkeringsplatserna ersatts och parkeringsnormen för bostäderna uppfyllts finns plats för ytterligare ca 80 p-platser. Ett antal av dessa kan med fördel reserveras för pendlare medan ett antal kan nyttjas för Sunnes centrum.*

## Yttranden från privatpersoner och föreningar

### *Tillgänglighetsrådet*

Vad gäller byggnationen har vi inget att erinra och utgår från att plan o bygglagen följs vad gäller anpassning för funktionsnedsatta. När det gäller nya parkeringsplatser anser vi det viktigt att handikapplatser finns med de mått som är anvisade för rullstolsburna.

**Kommentar:**

*Synpunkterna beaktas.*

## Fortsatt arbete

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

### **Planbeskrivning**

Rivningsförbud för byggnaden på Sundsvik 8:7 ska studeras vidare.

Tydliggöra parkeringssituationen i parkområdet

Tydliggöra omhändertagandet av dagvatten

Bullerutredning ska utföras och tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet

Vibration från järnvägen ska studeras vidare



2015-10-06

7 (7)  
KS 2015/574

Översvämningsrisken ska studeras vidare

Upphävande av strandskydd ska prövas

Förtydligande vad gäller ansvarsfördelning för flytt av ledningar

Vidare studera hur parkeringsplatserna ska fördelas för  
centrumparkering/pendelparkering

### ***Plankartan***

Bestämmelsen n2 tas bort.

Byggrätten för parkvillan utökas

Parkeringssituationen i parkområdet ska förtydligas

### **Medverkande tjänstemän**

Johanna Bergsman, planarkitekt