



SUNNE KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

GRANSKNINGSUTLÅTANDE



Detaljplan för Holmby
Fastighetsbeteckning del av Holmby 2:1
Sunne Kommun
Värmlands Län

KS2018/382

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress
Sunne kommun
1. Plan och projekt
686 80 Sunne

Besöksadress
Plan och projekt
Kvarngatan 6
Sunne

Telefon
0565-16225 direkt
076 – 100 41 16 mobil

Internet och fax
kommun@sunne.se
Sandra.bood@sunne.se

Giro och org nr
744-2684 bankgiro
212000-1843 org nr

Granskningsutlåtande

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden **19 november 2019 till 10 december 2019**. Planen har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt till ägare till grannfastigheterna. Planen har funnits tillgänglig för allmänheten på biblioteket och på kommunens hemsida.

Syftet med detaljplanen är att utöka planberedskapen för industri samt verksamheter på Holmby.

Planområdet omfattar del av fastigheten Holmby 2:1. Området ligger i anslutning till befintligt industriområde och angränsas av bland annat verksamhet samt en allé i öst, jordbruksmark i norr, väg 888 (Gräsmarksvägen) i söder samt Sunnes flygfält och Holmby Återvinningsstation i väst.

Den fördjupade översiktsplanen för Sunne tätort (2009) anger området som *”jord- och skogsbruk, oförändrat”*. Däremot är marken kring fastigheterna utpekade som *”industri och arbetsområde, ny exploatering, detaljplan finns”*, *”teknisk anläggning, oförändrad”* och *”kommunikation, oförändrad”*. Planförslaget frångår därmed den fördjupade översiktsplanen men anses ändå ha motiv för ändrad användning till industrimark.

Inkomna synpunkter

Skriftliga yttranden har inkommit enligt följande:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Ellevio
- Tillgänglighetsrådets referensgrupp
- Postnord
- Sunne Flygklubb

Innehållet har sammanfattats av fysiska planerare och redovisas nedan. Kommunens kommentar till yttranden redovisas med kursiv indragen text.

Länsstyrelsen

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med utökat förfarande den 30 oktober 2019, har översänts för granskning enligt 5kap 18§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 5 december 2019.

Syftet med detaljplanen är att utöka planberedskapen för industri samt verksamheter på Holmby

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om byggrätt, dagvatten, vägområde, arkeologi, jordbruksmark, naturmiljö, biotopsskydd, miljö kvalitetsnormer, närhet till flygfält, farligt gods, geoteknik, förorenad mark samt strålning. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående redaktionella synpunkter angående plankartan och biotopsskydd.

Övriga upplysningar

Plankarta

Länsstyrelsen har en kvarstående synpunkt kring den triangelformade byggrätten i planområdets sydöstra hörn som kommunen inte har bemött i samrådsredogörelsen. Denna byggrätt förses med samma planbestämmelser som den resterande byggrätt norr om området för luftledningarna. Länsstyrelsen anser att byggrätten med tanke på dess storlek och närhet till ledningarna blir obrukbar för den markanvändning som föreslås, denna yta bör istället förses med prickad mark.

Synpunkten noteras. Kommunen anser att det fortfarande finns möjlighet att utnyttja marken till en begränsad byggrätt och att det inte finns tillräckligt stor anledning för att pricka hela marken, så som Länsstyrelsen bedömer. Därav har kommunen beslutat om att den triangelformade byggrätten i planområdets sydöstra hörn kvarstår i plankartan.

På grund av fornlämningar har kommunen justerat planområdet sedan samrådsskedet genom att ta bort en yta där det idag ligger en befintlig byggnad. Vägen till denna byggnad, Holmbyvägen, planläggs som naturmark. Kommunen bör till antagandeskedet se över vad denna ges för lämplig markanvändning. Länsstyrelsen anser att denna troligtvis fortsatt behöver användas som gata.

Synpunkten noteras. Kommunen anser att planbestämmelsen om naturmark kvarstår då vägen inte anses vara lämplig att anlägga med asfalt eller uppmuntra till ökat trafikflöde längs vägen. Planbeskrivningen kompletteras med att hyresgästen i bostadshuset fortsatt får använda grusvägen som infartsväg under stycket "Gator och trafik" på sidan 14.

Biotopskydd

I samrådsredogörelsen anger kommunen att naturmarken i den östra delen av planområdet har justerats så att allén inryms inom denna. På granskningskartan finns dock allén fortsatt i industrimarken. Detta bör justeras till antagandeskedet.

Naturmarken i den östra delen av planområdet justeras i plankartan så att allén inryms inom denna.

Prövningsgrundande synpunkter

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

Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-10-30) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Grundkartan uppdateras.

VÄRME

I planbeskrivningen på s. 24 framgår att kommunen rekommenderar en samlad lösning för att samtliga industrifastigheter ska få tillgång till värme. Är värme tänkt att ordnas genom bildande av gemensamhetsanläggning eller någon annan lösning? Detta kan förslagsvis förtydligas i planbeskrivningen.

Rekommendation av en samlad lösning lyfts bort ur planbeskrivningen och är inte längre aktuell. Det är upp till var fastighetsägare att lösa värme frågan på egenhand.

VATTEN- OCH AVLOPPSLÖSNING

På s. 22 i planbeskrivningen framgår att kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet för hushållsliknande ändamål. Det är dock oklart om planområdet helt eller delvis kommer omfattas av kommunens verksamhetsområde.

På sidan 22 under stycket "VA-frågor" förtydligas att hela planområdet kommer omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Det framgår också: *industrier får inte spola ner processvatten / skurvatten i kommunala vatten- och avloppsledningar.* Då planens syfte är att utöka planberedskapen för industri samt verksamheter, är det

bra att redan i planprocessen klargöra hur industrier ska göra sig av med processvatten/skurvatten om det inte får ske via de kommunala VA-systemet.

Synpunkten noteras. Planbeskrivningen förtydligas under stycket "VA-frågor" på sidan 22 med att process/skurvatten ska renas internt för att sedan kunna möjliggöra att det kan släppas på dagvattnet.

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att utöka planberedskapen för industri samt verksamheter på Holmby. Ärendet berör länsväg 888 där Trafikverket är väghållare. Trafikverket har i tidigare samrådsskede 2019-01-10 (TRV 2018/136775) yttrat sig i frågan och framförde då synpunkter gällande anslutning till allmän väg, dagvattenhantering och planområdesgräns i förhållande till väg 888.

Trafiksäkerhetsavstånd

Vid planering av bebyggelse intill vägar behöver hänsyn tas till trafiksäkerhetsaspekter. Flera avstånd behöver beaktas däribland vägområde, säkerhetszon och tillståndspliktig zon/byggnadsfri zon. Inom vägområde, dvs körbana samt tillhörande sidoområde med diken och slänter, får inga byggnader eller andra anläggningar uppföras utan Trafikverkets särskilda tillstånd.

Trafikverket bedömer att Sunne kommun genom 30 m byggnadsfri yta från planområdesgräns samt 6 m avstånd från vägbankkant till kvartersmark har tagit tillräcklig hänsyn till aktuella trafiksäkerhetsavstånd.

Noteras.

Planområdesgräns

Trafikverket noterar att den södra planområdesgränsen i granskningsskedet inte längre ligger inom vägrätten. Plankartan har korrigerats enligt Trafikverkets synpunkter och planområdesgränsen går nu vid vägområdets ytterkant (krönet på dikets bakslänt).

Noteras.

Risker

Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från vägen. Trafikverket hänvisar därför till Länsstyrelsens bedömning.

Trafikverket noterar att Sunne kommun i granskningsskedet har utvecklat sitt ställningstagande i förhållande till väg 888 i egenskap av sekundär transportled för farligt gods.

Dagvatten

Genomförandet av detaljplanen får inte medföra att mer dagvatten riskerar att ledas till diken längs länsväg 888, vilket vid extremregn skulle kunna medföra översvämning eller påverkan av underbyggnaden i de statliga anläggningarna. Trafikverket bedömer att tillräckliga kompletteringar har

gjorts till plankarta och planbeskrivning med ett förtydligande kring dagvattenhanteringen inom planområdet genom reglering av andelen hårdgjorda ytor.

Noteras.

Anslutning till allmän väg

För att anlägga en ny eller ändra en befintlig anslutning till det allmänna vägnätet krävs tillstånd enligt väglagen § 39 och den sökande måste komma in till Trafikverket med en särskild ansökan om detta.

Sunne kommun har erhållit positivt förhandsbesked i ärendet med ärendenummer TRV 2019/12973.

Gång- och cykelväg

Trafikverket vill göra Sunne kommun uppmärksamma på att planbeskrivningen hänvisar till parkmark i planområdets södra del vilken inte återfinns på plankartan i granskningsskedet. Användningen av parkmark motiveras i planbeskrivningen med att det underlättar för anläggning av gång- och cykelväg. Trafikverket ser positivt på kommunens avsikt att inom föreliggande plan möjliggöra för framtida anläggning av gång- och cykelväg som knyter an befintlig sådan öster om planområdet och vill därför uppmuntra till att planbestämmelserna ses över i den bemärkelsen.

Sammantagen bedömning

Trafikverket bedömer att Sunne kommun på ett tillfredsställande sätt har korrigerat planhandlingarna sett till Trafikverkets synpunkter under samrådsskedet. Frågan om parkmark som planbestämmelse i söder angränsande väg 888 bör emellertid ses över för att underlätta framtida anläggning av GC-väg.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Synpunkterna noteras. Naturmarken, som kommun omnämner i planbeskrivningen, läggs till som en planbestämmelse i söder återigen på plankartan för att underlätta framtida anläggning av GC-väg.

Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanfattning

Sunne kommun har tagit fram ett detaljplaneförslag för en del av fastigheten Holmby 2:1 med syfte att utöka planberedskapen för industri och verksamheter på Holmby. Området ligger i anslutning till befintligt industri-/verksamhetsområde och planområdet omfattar ca 13,9 hektar. Planområdet frångår den fördjupande översiktsplanen för Sunne tätort (2009) där området är utpekat som ”Jord-och skogsbruk, oförändrat”. Detaljplanen handläggs därför med ett utökat förfarande enligt plan-och bygglagen (2010:900).

Miljö- och bygglovsnämnden har fått detaljplanen på remiss i granskningsskedet och har möjlighet att yttra sig över förslaget.

Kommentarer och synpunkter

Miljö-och byggenheten anser att synpunkterna som lyftes i samrådsskedet i stor grad beaktats i planbeskrivningen och plankartan.

MBN tycker det är bra att maximalt 50 % av ytan får hårdgöras något som både minskar utmaningar med dagvattenhantering och frigör ytor för ev. dagvattenlösningar (fördröjning och/eller rening). MBN ser dock att dagvattenhanteringen fortfarande kan komma bli utfordrande med tanke på att varje fastighet/verksamhetsutövare kommer behöva lösa dagvattenhanteringen separat. Marken består i huvudsak av lera-silt som också kan försvåra naturlig infiltration av dagvatten.

Noteras.

Det anges också att beroende på verksamhet måste frågan om processvatten utredas i ett senare skede. Planområdet har tillgång till kommunalt VA idag vilket säkerställer behovet av hushållsliknande ändamål. Eftersom området är planlagt för industri bör frågan om processvatten vara utredd innan det är aktuellt att pröva etableringarna i bygglovskedet.

Synpunkten noteras. Se kommunens svar till lantmäteriet under rubriken Vatten- och avloppslösning.

Bestämmelser om att det krävs marklov för att utföra schaktning, fyllning, trädfällning, skogsplantering och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet kan införas i en detaljplan. Det har införts en planbestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. I en framtida prövning kommer en dialog med VA-sidan och miljö att hållas.

Det kan konstateras att det (enligt planbeskrivningen) kommer att behöva ställas krav på kompletterande geotekniska undersökningar i en kommande bygglovsprövning. Det behövs för att i detalj kunna bedöma slutgiltigt grundläggningssätt och behov av grundförstärkning. Planområdet är mycket tjäl- och erosionskänsligt.

Noteras.

Åtkomst till alla delar av planområdet kan också potentiellt bli en utmaning beroende på hur fastighetsgränserna kommer bli.

Med tanke på eventuell utmaning med åtkomsten till alla delar av planområdet läggs det till att "vid avstyckning eller fastighetsreglering bör det ses över om något servitut krävs för att anlägga vägar inom tänkt fastighet eller framtida fastighet angränsande" planbeskrivningen under rubriken "Fastighetsindelning" på sidan 29.

Ellevio AB

Ellevio har tagit del av granskningshandlingarna rörande detaljplanen och har följande synpunkter.

Ellevio äger den 145kV-ledning som passerar genom det sydöstra hörnet av planområdet. Ledningen är tryggad av ledningsrätt och ledningsgatan har en bredd av 36 m. Markreservat för allmännyttig luftledning finns utlagt i kartan men ledningsgatan redovisas fortfarande med fel bredd. Enligt

kommentar i samrådsredogörelsen skulle ledningsgatans bredd åtgärdats till granskningen men så har inte skett. Den södra gränsen för ledningsrätts- området måste därför flyttas i kartan.

Justering av elledning, byter från GSD – data kraftledning som är felinmätt till primärkartans inmätta elledning för att få till korrekt bredd för ledningsgatan. Ledningsgatan är 36 meter...

Justering av felaktiga skala görs i plankartan för att få till korrekt bredd för ledningsgatan och felaktig ledningsgata byts ut till korrekt

Kraftledningen är inte redovisad i enlighet med teckenförklaringen för Elledning.

Kraftledningens teckenförklaring ändras för att bli i enlighet med Elledningens teckenförklaring i plankartan.

I sydöstra området av detaljplanen finns ett Naturområde utlagt som går genom ledningsgatan, detta område måste också läggas ut som markreservat för allmännyttig luftledning fram till planområdets gräns. Inom ledningsgatan har Ellevio genom ledningsrätten rätt att röja befintlig vegetation och även utanför ledningsgatan för ledningens säkerhet ta ner farliga kanträd. Det finns idag ingen björkalle inom ledningsgatan.

Inom planbestämmelsen NATUR innefattas markreservat för allmännyttiga ändamål och skötsel av dessa, därav behövs det inte läggas ut ett markreservat på allmän plats i plankartan då det ryms inom användningen. Ifall en närmare placering vore viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat användas. Kommunen anser att det inte nödvändigt i det här fallet utan ledningen och ledningsgatan samt dess underhåll är tillräckligt beaktat i plankartan då även ledningsrätten är redovisad.

Granskningshandlingen bör under **Teknisk försörjning**, (Värme, el, tele) kompletteras med att planering av lämpliga platser för nätstationer måste ske i samråd med Ellevio.

Planbeskrivningen kompletteras med att planering av lämpliga platser för nätstationer måste ske i samråd med Ellevio under stycket "Värme, el, tele" på sidan 24.

Tillgänglighetsrådets referensgrupp

Tillgänglighetsrådet inget att erinra.

Noteras.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbearare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Noteras.

Sunne Flygklubb

Sunne FK har tagit del av samrådsredogörelsen gällande detaljplan för Holmby 2:2 och del av Holmby 2:1.

Beträffande flygklubbens synpunkter som redovisades 2019-01-14 har dessa synpunkter noterats och tillvaratagits i samtliga fall, utom två.

Dessa är att:

1. Flygklubben tvingas flytta modellflygsdepån norrut p g a att deras operativa flygområde kommer i konflikt med planerad industrietablering. För klubbens åtkomst till depån behövs då att en enklare internväg anläggs, med kommunala medel.
2. *att staket ska anläggas.* För att förhindra allmänheten från att oavsiktligt få tillträde till flygplatsen krävs att ett staket anläggs med planområdets västra gräns mot flygplatsens område.

Angående anläggning av enklare internväg, kan flygklubben bara konstatera att detta orsakas av yttre påverkan som flygklubben inte råar över.

Beträffande punkten, *att staket ska anläggas*, vill flygklubben förtydliga med stöd av Transportstyrelsens föreskrift TSFS 2019:23 28§ punkt 2. Det innebär att ett lämpligt staket måste anläggas mellan flygplatsområdet och natuptytan väster om den planerade gatan in till planområdet. Detta för att säkerställa att allmänheten och/eller djur inte har tillträde till flygplatsområdet.

Flygklubbens bedömning är, att risk kan uppstå, genom anläggande av en gata och ett naturområde längs med flygplatsområdet då inbjuder allmänheten att genomföra promenader med eller utan sällskapsdjur längs med vägen/naturområdet. Det kan då förefalla inbjudande att ta steget över diket och fortsätta in på det klippta flygplatsområdet, eller att ej kopplade sällskapsdjur springer ut på flygplatsområdet med risk för att komma i kollision med manövrerande flygplan. Exempelvis ett landande segelflygplan är i det närmaste omöjligt att höra och piloten har (pga. avsaknande av motor) ingen möjlighet att avbryta en landning för att undvika kollision med främmande föremål på flygplatsområdet.

Då Sunne Flygplats ägs av Sunne Kommun torde det vara dess ansvar att förhindra allmänheten från tillträde genom att bekosta och anlägga föreslagna staket.

Efter samråd med flygklubbens styrelse och kommunen har följande överenskommit efter flygklubbens synpunkter:

- 1. Flygklubben ansvarar själva för interna vägen till eventuell ny modellflygsdepå då den inte kan finansieras med kommunala medel.*
- 2. Planbeskrivningen kompletteras med att i samband av anläggning av väg ska även staket anläggas mot planområdets västra gräns mot flygplatsens område.*

Fortsatt arbete

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

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras under stycket ”Gator och trafik” med att grusvägen inom planlagt Naturmark i planområdets sydöstra del fortsatt får användas som infartsväg till fastigheten Holmby 2:2 för fastighetens hyresgäst. (s.14)
- Rekommendation av en samlad lösning för värme lyfts bort ur planbeskrivningen under stycket ”Värme, el, tele”. (s.24)
- Hela planområdet kommer omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, detta ändras i planbeskrivningen under stycket ”VA-frågor”. (s.22)
- Under stycket ”VA-frågor” förtydligas att processavloppsvatten/skurvatten renas internt på fastigheten för att sedan kunna möjliggöra att det kan släppas på dagvattnet. (s.22)
- Planbeskrivningen kompletteras med att ”planering av lämpliga platser för nätstationer måste ske i samråd med Ellevio” under stycket ”Värme, el, tele”. (s.24)
- Efter yttrande om eventuell utmaning med åtkomsten till alla delar av planområdet läggs det till att ”vid avstyckning eller fastighetsreglering bör det ses över om något servitut krävs för att anlägga vägar inom tänkt fastighet eller framtida fastighet angränsande” under stycket ”Fastighetsindelning”. (s.29)
- Under rubriken ”Ekonomiska frågor” kompletteras texten med ”i samband med anläggning av industrigata ska staket för skydd mot obehöriga på flygklubbens område anläggas.” (s.30)

Plankartan

- Naturmark som en planbestämmelse läggs till i söder igen på plankartan för att underlätta framtida anläggning av GC-väg.
- Grundkartan uppdateras.
- Kraftledningens teckenförklaring ändras för att bli i enlighet med elledningens teckenförklaring i plankartan.
- Justering av elledning, byter från GSD – data kraftledning som är felinmätt till primärkartans inmätta elledning för att få till korrekt bredd för ledningsgatan.

- Naturmarken i den östra delen av planområdet justeras i plankartan så att allén inryms inom denna.

Övrig ändring

- Vändplan införs i plankartans norra del, i änden av industrigatan.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Medverkande tjänstepersoner

Sandra Bood, Fysisk planerare

Mikael Persson, Samhällsplanerare