



Antagen 2015-03-30
Laga kraft 2015-04-24

DETALJPLAN FÖR "GLASSKAFÉET" SUNNE STÄVARBY 1:74 & DEL AV 1:30

Sunne kommun,
Värmlands län

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad på uppdrag av Sunne kommun

PLANBESKRIVNING



Beställare: Sunne kommun
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, Karlstad
tel: 010 -722 50 00
Uppdragsansvarig: David Jansson
Uppdragsnr: 10184206

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Till planen hör även grundkarta och fastighetsförteckning samt behovsbedömning för MKB. Under arbetets gång har även en geoteknisk undersökning (Sweco, 2015-01-29) tagits fram.

Planens syfte och huvuddrag

På fastigheten Stävarby 1:74 drivs för närvarande ett kafé (Mormors glasscafé) med tillfälligt bygglov. För ett permanent bygglov för verksamheten krävs en detaljplaneändring. I den gällande planen från 1944 är fastigheten betecknad för enbart bostadsändamål. Tillfartsvägen för Stävarby 1:74 och grannfastigheter har inga fastställda rättigheter, detta ses över för att säkerställa en långsiktig åtkomst för berörda fastigheter.

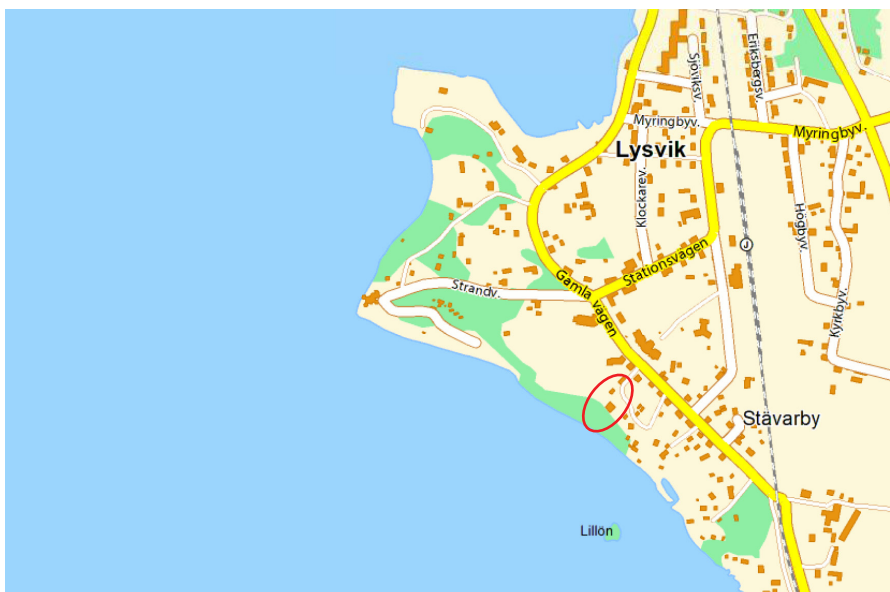
I samband med planarbetet tas även ställning till nödvändiga skydds- och varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden, som är en före detta missionskyrka.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i Lysvik, på västra sidan av Gamla vägen strax söder om Lysvik kyrka och begravningsplatsen. Planområdet är ca 4000 m² och består av fastigheterna Sunne Stävarby 1:74 och en del av Sunne Stävarby 1:30.

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs privat.



Planområdets läge i Lysvik

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2013-05-23 Miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Sunne Stävarby 1:74, för att möjliggöra en ändrad markanvändning på den befintliga fastigheten.

ÖP, kommunalt planeringsunderlag

I översiktsplanen från 2011 föreslås området där fastigheten är belägen att användas för kultur, museér, samlingslokaler och festplatser. Söder om fastigheten, längs strandlinjen, finns ett framtida gång- och cykelstråk markerat. Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Riksintressen

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap. 2 §. Bestämmelsen utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. MB 4 kap. 2 §

Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens 3 och 4 kapitel. Marken bedöms lämpad för det ändamål som föreslås och tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 § eller 7-9 §.

Miljökvalitetsnormer

Förslaget bedöms inte innebära att gällande miljökvalitetsnormer enligt MB kapitel 5 överskrids. För vatten, så är Övre Frykens ekologiska och kemiska ytvattenstatus god (bedömning fastställd 2009) och kvalitetskravet i båda avseenden är fortsatt god status 2015.

Strandskydd

Området omfattas inte idag av strandskydd. I och med att ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet. Strandskyddet avses upphävas. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att det finns så kallade "särskilda skäl". 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. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
3. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
4. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet på kvartersmark upphävs genom bestämmelse på detaljplane-kartan med hänvisning till punkt 1 ovan.

Strandmiljön bedöms här inte vara unik eller enligt lag skyddad.

Förutsättningar och förändringar

Topografi/ Mark och grönska

Fastigheten ligger strax nedanför Lysvik kyrka med utsikt mot Övre Fryken. Från infarten vid Gamla vägen ned mot sjön sluttar det svagt söderut från ca. +73,2 meter (RH2000) i nordöstra ändan till ca 70,2 meter i sydvästra ändan. Marken kring huvudbyggnaden är relativt plan. Precis närmast vattnet (utanför fastighetsgränsen) sluttar det ganska brant ned till strandkanten.

Kring byggnaden finns en trädgård, med uteservering sommartid. Trädgården omges av tallar och lövträd.



Utsikt mot Fryken från trädgården vid Glasskaféet

Grundförhållanden

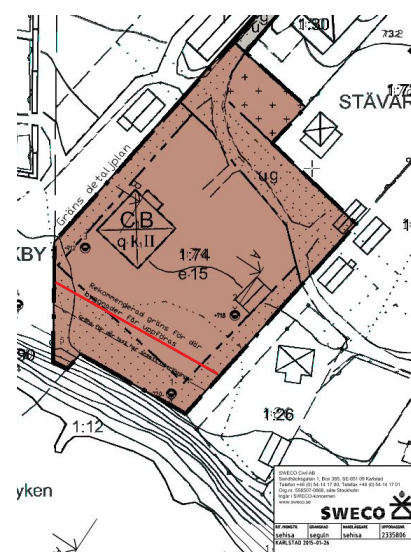
Marken består mestadels av naturligt lagrad jord av sediment under ett lager av sandig mulljord, samt förekomster av sand och silt.

Markstabilitet

En geoteknisk undersökning har utförts för planområdet (Sweco, 2015-01-29). Markstabiliteten bedöms som tillfredsställande förutsatt att byggnader och andra anläggningar, samt all form av schakt- och fyllnadsarbeten, ej placeras eller utförs närmare än 10 till 13 meter från nuvarande släntkrön mot Fryken (se bild). Det område som inte bör belastas ”prickas” på plankartan och får därmed inte bebyggas.

Grundläggning

I enlighet med utförd geoteknisk undersökning (Sweco, 2015-01-29) bedöms byggnader upp till två plan kunna grundläggas ytligt. Byggnader skall grundläggas frostfritt och väl dränerade. All eventuell otjänlig fyllning, organiskt material etc. ska utskiftas i sin helhet mot ej tjälfarlig friktionsjord med en omfattning enligt AMA Anläggning 10 figur CEB/4. Vid ytlig grundläggning ska fyllning under byggnad utföras enligt AMA Anläggning 10 CEB.212 eller CEB.213. Vid ytliga grundläggningsarbeten ska aktuell grundvattenyta vara belägen minst 0,5 m under färdig schaktbotten.



Rekommenderad gräns för bebyggelse och annan markbelastande verksamhet



Kyrkofönster sett inifrån salen

Kulturhistoria, bebyggelse

Byggnadens historia

Huvudbyggnaden på Stävarby 1:74 uppfördes 1923 som missionskyrka av Lysviks missionsförsamling. Glasskaféet har drivits sommartid sedan år 2007 och byggnaden användes som missionskyrka för sista gången år 2012.

Enligt Lysviks missionsförsamlings 100-årskrift (Lysviks missionsförsamling genom 100 år) var byggnaden från början röd men målades vit år 1939, samma år byttes det tidigare spåntaket ut till det nuvarande plåttaket. År 1978 gjordes en tillbyggnad av huvudentrén.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden består utvändigt av vitmålad träfasad. Den östra gaveln utgörs av ett torn. Taket är i falsad plåt och på tornetsnock sitter ett kors. Östra delen av huset är i två våningar, den västra sidan är den tidigare församlingssalen och består av ett plan med högt till tak. Alla fönster, förutom de tre nedersta vid entrésidan, är spröjsade med utvändigt blåmålad bäge. Den gamla församlingssalen har fem höga kyrkofönster samt ett runt fönster högst upp mot entrésidan.



Fasaden från sydöstra sidan

Bevarande och varsamhet

Huvudbyggnaden på Stävarby 1:74 är i sig och dess tidigare användning som missionskyrka kulturhistoriskt intressant, vilket bör beaktas vid förvaltning och utveckling av byggnaden. I detaljplanen får fastigheten beteckning C₁B, och byggnaden kan användas för centrumrelaterade verksamheter så som kafé, restaurang, butik, bed & breakfast, kontor och samlingslokal, samt som bostad. Byggnaden har därmed ett flexibelt användningsområde.

Byggnadens beläggs med ett rivningsförbud (q₁), vilket ej omfattar den tillbyggda huvudentrén från år 1978. Vid anpassning för byggnadens användning samt vid renovering och tillbyggnad skall hänsyn tas så att dess karaktär består. Detta gäller byggnadens exteriörer: träpanel, fönster och tak. Vid behov får en övervåning inrättas i den tidigare församlingssalen, förutsatt att fasad och fönster ej förvanskas.

Gator och trafik

Infart

Fastigheterna Stävarby 1:74, Stävarby 1:30 och Stävarby 1:72 nås via Tallvägens norra infart från Gamla vägen (väg 910). Planområdet kan även nås via den södra infarten. Vägen går över privat mark och har inga fastställda rättigheter.

Det är ett flertal fastigheter som är beroende av tillfartsmöjligheten via Stävarby 1:30. För att säkerställa infartens användningsområde pekas Tallvägen inom fastigheten Stävarby 1:30 ut för trafikändamål. Tallvägen regleras även på plankartan och får inte bebyggas. Vägen är enligt plankartan även tillgänglig att brukas som en gemensamhetsanläggning, om det i framtiden skulle finnas behov av det. För att säkerställa att boende och besökare har tillgång till infarten föreslås att servitut upprättas mellan berörda fastighetsägare.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser på Stävarby 1:74 beror av fastighetens användning. Då det nu drivs ett kafé på fastigheten är parkeringsbehovet högt på sommaren och betydligt lägre resterande delen av året. Parkeringssituationen har under de senaste somrarna upplevts som problematisk då tillfälligt höga besökstoppar orsakat parkeringskaos och svårframkomlighet. Parkeringen föreslås struktureras enligt följande:

- Markberedning med grus och gräs som tydliggör för besökarna var man skall parkera och var man inte skall parkera. Det skall på så vis tydligt framgå när parkeringen är full.
- Avgränsning med ex. stenar, trä- eller stålkant mellan parkering och grönytor förstärker skillnaden och underlättar skötsel.
- Parkeringsplatserna kan markeras med enklare räckor.
- När parkeringsplatserna inom fastigheten är fulla hänvisas i första hand till skolans parkering och i andra hand till kyrkans parkering.



Illustration. Förslag över strukturering av parkering och grönytor. Antalet parkeringsplatser är 24 st och är beräknade med 5 meter i längd och 2,5 meter i bredd.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt.

Entrén och trappan till glasskaféet bör utformas på lämpligt sätt för att rörelsehindrade ska ha åtkomst till lokalen. Tillgång till handikapptoiletter bör finnas, samt tillgång till parkeringsplats för rörelsehindrade.

Störningar, buller

Genomfartsvägen ("Gamla vägen") som angränsar till planområdets nordöstra del är måttligt trafikerad och bedöms inte ge upphov till bullernivåer som överstiger gällande riktvärden. Det nya ändamålet för Stävarby 1:74 medför ökad trafik på Tallvägen under en begränsad tid på sommaren då glasskaféet bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Trafiken sker i huvudsak under dagtid och bedöms vara inom rimliga bullernivåer.

Den sammanlagda mängden buller som kan uppstå som en följd av användningsområdet för Stävarby 1:74 (nuvarande och framtida verksamheter) bedöms inte överstiga gällande riktvärden.

Buller som kan uppstå som en konsekvens av verksamheten på Stävarby 1:74 bör i möjligaste mån göras i samförstånd med kringliggande grannar (även om bullernivåerna är inom gällande riktvärden). Exempelvis i fråga om verksamhetens inriktning och öppetider.

Service

Planområdet är beläget centralt i Lysvik med närhet till livsmedelsbutik, skola och daghem. Hållplats för kollektivtrafik finns (ca 300 m) för både buss och tåg med förbindelser mot Torsby och Sunne-Karlstad. Övriga servicefunktioner som vårdcentral, post och bank finns i Sunne eller Torsby centrum, ca 2 mil från planområdet.

Förorenad mark, radon

Byggnaderna och marken har använts som samlingslokal och för bostads- och handelsändamål och bedöms inte ha några markföroreningar. Enligt kommunens översiktliga kartering ligger planområdet inom område med normal risk för markradon, ytterligare provtagning har inte gjorts.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Cirka 200 meter nordöst om planområdet finns en fyndplats, registrerad som övrig kulturhistorisk lämning (Riksantikvarieämbetet). Planområdets sydvästra hörn gränsar mot Lysviks kyrka med tillhörande kyrkogård som är skyddade enligt 4 kap. KML.

Teknisk försörjning (VA/dagvatten, el/tele, avfall)

VA, dagvatten: Fastigheten är ansluten till kommunalt VA. Planförslaget ger inte upphov till någon ökning av dagvattenmängderna lokalt. Ledningar går över planområdet, och marken där (betecknad u på plankartan) behöver vara byggnadsfri för underhåll m.m.

El: Elnätet i området ägs av Fortum Distribution AB. Ledningar över fastigheten är betecknade med u på plankartan.

Värme: Stävarby 1:30 och Stävarby 1:74 är i dagsläget inte anslutna till fjärrvärmenätet, men anslutningsmöjlighet finns från Gamla vägen och Tallvägens södra infart.

Avfall: Hanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

GENOMFÖRANDE

Organistatoriska 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. Om den inte överklagas, vinner den därefter laga kraft. Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	Våren 2014
Granskning	Sommaren 2014
Antagande	Våren 2015

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 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

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget ger inte upphov till några nya fastighetsbildningar.

Servitut, gemensamhetsanläggning

Servitut eller gemensamhetsanläggning får bildas för infarten (Tallvägen).

Ekonomi

Fastighetsägarna står för eventuella exploateringskostnader. För kommunen uppstår inga nya anläggningskostnader.

Tekniska frågor

Erforderliga kompletterande utredningar ansvarar respektive fastighetsägare för.

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 s.k. behovsbedömning tagits fram och 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

Planförslaget innebär att den gamla missionskyrkan kan användas för kaféverksamhet även framöver, samt möjliggör fler användningsområden så som butik, restaurang, bed & breakfast, kontor och samlingslokal, samt som bostad.

Huvudbyggmaden på Stävarby 1:74 har i och med dess ursprung som missionskyrka ett kulturhistoriskt värde och får ett rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelse mot förvanskning av byggnadens exteriör.

Åtkomsten till Tallvägen föreslås säkerställas genom upprättande av servitut mellan berörda fastighetsägare. Detaljplanen ger även möjlighet att vid behov förvalta Tallvägen som en gemensamhetsanläggning.

Parkeringssituationen föreslås hanteras genom upprättande av fler och tydligare parkeringsplatser, samt vid besökstoppar hänvisa till skolans och kyrkans parkeringar.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad genom David Jansson tillsammans med Nynke de Jong och Maria Hallberg, 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

