



# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för detaljhandel i norra Skäggeberg, Sunne kommun

### INLEDNING

Detta granskningsutlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt Samhällsbyggnads kommentarer och förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

### PLANPROCESSEN

Detaljplanen för detaljhandel i norra Skäggeberg upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap.

### Samråd

Samråd hölls mellan den 24 oktober – 14 november 2022. Utskick har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Under samrådet inkom 10 yttranden som har sammanställts och redovisas i en samrådsredogörelse.

Följande instanser/sakägare har i samrådet angett att de inte har något att erinra eller har synpunkter på förslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Region Värmland
- Tillgänglighetsrådet
- PostNord

Inkomna synpunkter i samrådet föranledde följande ändringar i planförslaget: Inför granskningen har plankartan kompletterats med gatumark, fastighetsindelingsbestämmelse som reglerar att all kvartersmark ska utgöra en fastighet, ytterligare en bestämmelse om markens anordnande och vegetation samt reglering av genomförandetid. Inför granskning har sekundära och kombinerade egenskapsgränser tagits bort från plankartan. Redaktionella ändringar och ändringar för ökad tydlighet har gjorts.

Planbeskrivningen har uppdaterats genomgående utifrån ändringar i plankartan, samt med hänsyn till ändringar och kompletteringar för förbättrad beskrivning och ökad tydlighet.

## Granskning

Beslut om granskning togs enligt delegeringsbeslut den 2023-04-12:

Beslut

1. Planförslaget godkänns och ställs ut för granskning 12 – 28 april 2023 enligt PBL 5:18
2. Samrådsredogörelsen godkänns

Granskning enligt plan- och bygglagens 5 kap. hölls mellan den 12 april – 28 april 2023. Kommunala och statliga remissinstanser, berörda fastighetsägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen och organisationer, företag och intresseföreningar har särskilt blivit inbjudna till att lämna synpunkter på detaljplanen. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Biblioteket i Sunne och på kommunens hemsida under granskningstiden.

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

10 yttranden inkom under granskningstiden.

Följande yttranden har inkommit i granskningen:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Funktionsrättsnätverket
- Miljö- och bygglovsnämnden
- Bygglovsavdelningen
- Skanova
- Ellevio
- Privatperson 1
- Privatperson 2

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra eller har synpunkter på förslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Funktionsrättsnätverket
- Miljö- och bygglovsnämnden

Inkomna yttranden redovisas under ”*Inkomna yttranden under granskningskedet*” tillsammans med Samhällsbyggnads kommentarer till dessa. Planhandlingarna har justerats enligt kommentaren nedan och Samhällsbyggnad anser därmed att antagande av detaljplan kan ske enligt plan- och bygglagens 5 kap 27 §.

### **Ändringar inför antagande**

Inför antagande har planområdet minskats något. Planområdesgränsen samt gräns för fastighetsindelningsbestämmelse har ändrats och ytan för kvartersmark minskats något, vilket innebär att en mindre del av Skäggeberg 1:316 inte omfattas av planförslaget. Denna del av Skäggeberg 1:316 utgör mark som föreslås läggas till Skäggeberg 15:182.

Inför antagande har plankartan kompletterats med bestämmelse om markens anordnande och vegetation och bestämmelse om utökad lovplikt genom att marklov krävs även för trädfällning, utformningsbestämmelsen (f1) har förtydligats, plankartan har vidare kompletterats med u-område i den södra delen av planområdet samt har grundkartan uppdaterats. Planbeskrivningen har ändrats med hänsyn till ändringar i plankartan och genomförandebeskrivning, samt har vissa förtydliganden gjorts och motiv för genomförandetid har lagts till. Utöver ovan har även redaktionella ändringar gjorts.

### **Kvarstående synpunkter**

Synpunkt från privatperson 2 angående negativ påverkan på utsikt.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Granskningsutlåtandet är sammanställt av Samhällsbyggnad, Sunne kommun.

### **INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGSSKEDET**

Yttranden sammanfattas och kommenteras av Samhällsbyggnad med kursiv stil. Vissa yttranden återges i sin helhet.

### **LÄNSSTYRELSEN I VÄRMLAND**

Ärendebeteckning 402-3461-2023

### **Kvarstående synpunkter från samrådet**

I samrådet hade Länsstyrelsen inga synpunkter gällande planförslaget. Länsstyrelsen har gått igenom planförslaget under granskning och har ingen erinran gällande detaljplanen.

### **Länsstyrelsens bedömning**

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

*Kommunens kommentar: Noteras.*

## LANTMÄTERIET

Yttrande i ärende LM2023/018176

### Delar av planen som bör förbättras

#### Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive 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.

*Kommunens kommentar: Noteras. Grundkartan har uppdaterats inför antagande.*

## TRAFIKVERKET

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2023/44526, Granskning gällande detaljplan för i norra Skäggeberg 1:316, del av Skäggeberg 1:315 och Skäggeberg 15:181, Sunne kommun.

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

*Kommunens kommentar: Noteras.*

## SKANOVA

Skanova har tagit del av förslag till detaljplan och låter framföra följande:

Vi svarar samma som vi gjorde i oktober 2022-10-24.

Yttrande från oktober 2022-10-24:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com)

*Kommens kommentar: Noteras. I samband med ett plangenomförande bedöms Skanovas ledningar delvis behöva flyttas. Flytt av ledningar föreslås ske utifrån överenskommelse mellan exploatör och ledningshavare. Samtliga kostnader för flytt av ledningar skall belasta exploatören.*

## ELLEVIÖ

Vi har tagit del av granskningshandlingarna i ärendet. Vi har flera ledningar och anläggningar som berörs av planförslaget och vi lämnade in synpunkter under samrådsskedet som delvis tillgodosetts.

Den ledning som går från nätstationen och väster ut har inte planstöd i plankartan och kommunen bedömer att ledningen kan flyttas på. Vidare behöver vi eventuellt göra en förstärkning i elnätet väster om planområdet och det föreslås göras genom att anlägga ytterligare en kabel väster ut från

nätstationen. För att säkerställa säkra elleveranser behöver planhandlingarna kompletteras så att ledningen kan flyttas till en annan plats. Vi föreslår att ett u-område planläggs i södra delarna av planområdet så att ledningen har en lokaliserad och säkrad plats att flyttas till. Vi anser att det är lämpligt att förlägga en eventuell ytterligare kabel inom samma u-område.

***Kommunens kommentar:** Inför antagande har plankartan kompletterats med u-område i den södra delen av planområdet som möjliggör placering av flyttad ledning samt eventuell ytterligare kabel. Fördelning av kostnaderna för flytt av ledningar är i dagsläget inte fastställd. Då ledningsägaren saknar skriftlig rättighet för nuvarande ledning, samt då ledningsägaren uppgett att ledningen inte enbart behöver flyttas utan att även dess kapacitet kan behöva stärkas, kommer fördelning av flyttkostnaderna att bli en förhandlingsfråga mellan exploatör och ledningsägare.*

## **MILJÖ- OCH BYGGLOVSNÄMNDEN**

### **Miljö- och bygglovsnämndens bedömning**

Förslag till detaljplan har granskats och miljö- och bygglovsnämnden har inget att erinra mot detaljplanens utformning. Grönytor kommer att behållas och MKN för vatten och luft bedöms inte påverkas av den föreslagna detaljplanen. Det finns heller ingen känd förorenad mark inom den föreslagna detaljplanen. Dagvatten kommer att anslutas till det befintliga dagvattennätet.

***Kommunens kommentar:** Noteras.*

## **BYGGLOVSAVDELNINGEN**

Gällande svar på remissförfrågan om förslag till ny detaljplan för detaljhandel i norra Skäggeberg. Har vi på bygglovsavdelningen följande synpunkter:

- Utformning f1, Byggnadens fasadmateriäl ska till minst 60 procent utgöras av trä. Frågetecknet kring denna bestämmelse är vad räknas som fasad. Är tanken att tak, takfot, vägg och hussockel ska räknas med till byggnadens fasad. Vi gör bedömningen att alla dessa delar är en del av byggnadens fasad. Det kan bli omständligt för sökande att redovisa hur stor del av byggnadens fasad som består av trä samt vad som bedöms som fasad. Bestämmelsen behöver specificeras för att undvika oklarheter för oss och den sökande.

***Kommunens kommentar:** Inför antagande har utformningsbestämmelsen som reglerar byggnadens fasadmateriäl (f1) förtydligats till att det avser vägg.*

- Markens anordnande och vegetation n2, marken inom egenskapsområde ska anordnas med sammanhängande plantering av träd och buskar. Minst tre träd ska finnas inom egenskapsområdet. Problematiken med denna bestämmelse är om ett träd skulle dö finns det inte vi kan göra. Vi kan inte tvinga fastighetsägaren att plantera ett nytt träd.

***Kommunens kommentar:** Noteras.*

- Genomförandetiden, Vi har som förslag att genomförandetiden anges i år. Det är inte vanligt att det anges i månader.

***Kommunens kommentar:** Noteras.*

Vi har i övrigt inga andra synpunkter gällande den nya detaljplanen för Pekås!

## FUNKTIONSRÄTTSNÄTVERKET

Funktionsrättsnätverket i Sunne har ingenting att erinra.

*Kommunens kommentar: Noteras.*

### PRIVATPERSON 1

Som ägare till fastigheten Skäggeberg 15:182 har vi tidigare varit överens vid den muntliga förhandling som hölls i januari 2022 om att byta mark enligt den skiss som bifogats handlingarna (område 1 mot område 2 ca 110 kvm). Vid förhandlingen framförde vi också erbjudande om att köpa/byta till mark enligt skissen nedan markerat 1.

Något skriftligt svar har inte erhållits på detta erbjudande.

Vi erbjuder nu som ett alternativ att köpa/byta mark som inkluderar även område 2 i nedanstående skiss för att förenkla fastighetsbildningen och få en rak gräns mellan fastigheterna.

Ett annat alternativ kan vara en allframtidsupplåtelse mellan de aktuella fastigheterna om det aktuella markområdet som skrivs in i fastighetsboken för respektive fastighet.

Vi emotser en muntlig förhandling kring fastighetsbildningen.



*Kommunens kommentar: Kommunen har deltagit vid en muntlig förhandling kring markbyte/köp mellan exploatör (fastighetsägare till Skäggeberg 1:316) samt fastighetsägare till Skäggeberg 15:181 (samt 15:182). Inför antagande av detaljplanen har parterna nått en överenskommelse avseende markbyte enligt tidigare diskuterat alternativ för överlåtelseobjekt. Detta innebär att planområdesgränsen och gräns för*

*fastighetsindelningsbestämmelse ändrats inför antagande för att överensstämma med det överenskomna markbytet. Parterna är införstådda i att det först är vid lantmäteriförrättning som det exakta läget och den exakta arealen för Skäggeberg 15:181 kan fastställas.*

*Inför antagande har planförslaget även kompletterats med en bestämmelse om markens anordnande och vegetation genom att "trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk" (n3).*

## **PRIVATPERSON 2**

### **Skäggeberg 1:316**

Inte en byggnad till.

Det räcker med den biltrafik och buller och kylaggregat som är nu.

På sommaren när man sitter ute och har gäster som man ska kunna prata med, så kommer det varubilar med kylaggregat som dundra så det blir hopplöst att höra vad den andra säger

Inte alls bra= dåligt

Mät bullernivån vid rätt tillfälle.

Det blir bara mera trafik och buller, avgaser.

Om det blir en byggnad till den skymmer min sikt.

Mitt svar är nej.

**Kommunens kommentar:** *Exploatören har inte för avsikt att bygga ytterligare fristående byggnad utan endast göra tillbyggnader på befintlig huvudbyggnad inom planområdet för att effektivisera sin hantering av gods genom förbättrade utrymmen för lager, lastkaj och postfunktion. Det går dock inte att utesluta att ny bebyggelse i framtiden kan uppkomma även inom den södra delen av planområdet där byggrätt finns. Föreslagna planbestämmelser reglerar byggnadsverks placering och utformning med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och för att passa in i stadsbilden.*

*Vid ett möte mellan kommunen och privatpersonen har denne tydliggjort att det är en specifik varutransport med kylaggregat som ställs upp längre tider och bullrar högt. Exploatören har informerats om detta och förmedlar informationen vidare för åtgärd.*

*Pågående och föreslagen huvudsaklig markanvändning (detaljhandel) inom området bedöms inte vara av sådan art att den kan förväntas medföra störande omgivningsbuller. Planförslaget förväntas heller inte medföra någon störning kopplat till trafikbuller då ingen betydande ökning av trafik förväntas till följd av planförslaget.*