



SUNNE KOMMUN

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Torvnäs 1:11 mfl

Torvnäs och Solbacka

Sunne Kommun

Värmlands Län

Antagen av KF 2018-03-05

Laga kraft 2018-04-03

ANTAGANDEHANDLING

2018-01-23

INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	5
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	22
7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24

Omslag	Vy över området. Foto av Karin Manner
Beställare	Johanna Bergsman Sunne kommun
Konsult	SBK Värmland AB
Uppdragsansvarig	Karin Manner
Kontakt	SBK Värmland AB Hantverksgatan 5 671 31 ARVIKA tel +46 707-83 12 04

SBK 
Värmland AB

karin@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

1. INLEDNING

BAKGRUND

Det finns en efterfrågan på villatomter i Sunne, bland annat har trycket vid Torvnäs och Solbacka ökat. För att kunna möta efterfrågan behöver en ny detaljplan upprättas för området.

Sunne kommun vill även på sikt skapa ett stråk inom strandskyddsområdet för allmänheten längs sjön Mellan-Frykens strand där det ska skapas en småbåtshamn med gästplatser, yta för kommersiell verksamhet, lekplats, badplats samt att de naturvärde som finns stärks. Stråket gynnas även av den gc-bro som ska byggas över Frykensundet. Ovan beskrivna naturområde är delvis med i denna aktuella plan. Dock kan den norra delen av stråket med kommersiell yta ses som en etapp 2, och områdets möjliga utformning redovisas i illustrationen för den nu aktuella planen.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att flera bostäder byggs i Sunne med närhet till natur, sjön Mellan-Fryken och servicen i Sunne centrum. Planen ska möjliggöra olika typer av bostäder så som friliggande villor, rad- och kedjehus och flerbostadshus. Utgångspunkten för områdets utformning är platsens förutsättningar och möjligheten att säkerställa vyerna över sjön för så många av byggrätterna som möjligt därav införs krav på höjd, takvinklar och placering av bebyggelsen. Planen möjliggör även för ett gruppboende för äldre, då kommunens bostadsförsörjningsprogram har identifierat ett sådant behov samt att det finns möjlighet att bedriva viss verksamhet i den befintliga ladan. Planen möjliggör även för en småbåtshamn samt att naturmarken närmast sjön behålls tillgängligt för allmänheten och en utveckling av naturvärdena. För vidare beskrivning av syftet se under respektive rubrik.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument

Övriga handlingar av intresse:

- Behovsbedömning
- Geotekniska utredningar gjorda för omgivande gällande detaljplaner
- Naturvärdesinventering
- Bullerberäkning
- Markföroreningar
- Markradonundersökning

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör för inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas av Sunne kommun som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget och bedöms vara sakägare.



PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande enligt PBL 2014:900, kapitel 5. Detta då den delvis inte överensstämmer med översiktsplanen. Planen bör därför också antas av kommunfullmäktige.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms (inte aktuellt i detta fall).
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

april 2018

ANTAGANDEHANDLING

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2015-12-09, bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den art och omfattning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen. Följande frågor utreds eller studeras under planarbetet:

- Detaljplanen innebär att ett stort område som idag används som odlingsmark tas i anspråk för bostadsändamål, det innebär att planen har en negativ inverkan på miljömålet ”Ett rikt odlingslandskap”. Konsekvenserna av inverkan på miljömålet ska behandlas i planbeskrivningen.
- Ökningen av trafiken till och från området samt bullerstörningar.
- Markradonsförekomsten ska klargöras i planarbetet.
- Förekomsten av markföroreningar ska klargöras.
- Påverkan på stads- och landskapsbilden.
- Påverkan av elektromagnetiska fält från ställverket.
- Geotekniska förutsättningar i området.
- Naturvärden ska inventeras.
- Lukt från avloppspumpstationen.
- Ljus från vattenlandet.

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL MILJÖBALKEN

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla de allmänna hänsynsreglerna.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Området berörs ej av riksintressen enligt 3 kap MB.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv MB 4 kap. 2§ som omfattar hela Fryksdalen. En utveckling av tätorten bedöms inte inverka negativt på riksintresset.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planförslaget bedöms inte medföra överskridanden av gällande MKN enligt 5 kap. miljöbalken. Planen bedöms inte medföra någon risk att MKN för utomhusluft överskrids. Utvidgad verksamhet inom planområdet bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för sundet uppnås år 2015. Se vidare gjord behovsbedömning.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Planområdet berörs av strandskyddat område (100 meter), se vidare under rubriken strandskydd.

Den enkelsidiga allén vid Torvnäsvägen och samt den dubbelsidiga allén vid väg 716 skyddas av generellt biotopsskydd samt att kärlekstallen (stor tall) är naturminne. I övrigt påverkas planen inte av skydd enligt 7 kap MB.

ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

Området innehåller kända fornminnen som är skyddade enligt kulturminneslagen (KML).

Frykensäarna och sundet är utpekade som särskilt värdefulla och värdefulla sötvatten inom miljökvalitetsmålet Levande sjöar och vattendrag.

Enligt kommunens naturvårdsprogram klassas Sunnesundet som lokalt intresse för naturvård.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR



Ovanstående karta visar områdets förutsättningar och planområdesavgränsning (gul linje).

Vegetation och landskapsbild

Planområdet brukas idag av arrendatorer som åkermark i norr och betesmark i söder. Delar av hagmarkerna arrenderas idag ut för hästverksamhet, vilken även arrenderar ladan tillhörande Solbacka gård. Övrig lövträdsvegetation finns i huvudsak längs strandkanten och de diken som finns i hagmarkerna i söder.

En naturvärdesinventering¹ har gjorts inför planarbetet för att utreda förekomsten av naturvärden och rödlistade arter. Inventeringen visar att det inom utredningsområdet saknas höga naturvärden. Däremot finns påtagliga naturvärden (klass 3) i de strandnära delarna i form av en lövsumpskog och en högrötsäng (objekt 3 och 4) samt trädmiljöer i områdets alléer (objekt 1, 2 och 7). Därutöver finns två objekt med visst naturvärde (klass 4); en gräsmark som slås och en gårdsnära betesmark (objekt 5 och 6). Två alléer finns som ingår i det generella biotopskyddet (vid Solbacka gård och längs väg 716). Allén vid väg 716 är nyplanterad medan den vid Solbacka gård består av 24 äldre björkar och fyra granar. Flera av björkarna har håligheter och stare, som är rödlistad (VU), häckar i träd nära gården. Kryptogamfloran består av vanliga arter som manlav, flarnlav, slånlav, bergklomossa, stubbkvastmossa, strimhättmossa och sprängticka. De diken som finns bedöms inte vara av den karaktär att de hyser generellt biotopskydd.

Fågelinventeringen visar att utredningsområdet har en relativt artrik fågelfauna inom området och längs stranden. Detta har troligen att göra med att flera olika naturtyper finns representerade; vatten, strand, våtmark, lövskog, betesmark, gårdsmiljö, alléer och öppen åkermark. De miljöer inom utredningsområdet som utmärker sig när det gäller fågelfaunan är markerna mellan Solbacka gård och strandmiljöerna vid Mellan-Fryken. Särskilt framstår de strandnära naturvärdesobjekten 3 och 4 som innehåller lövsumpskog och högrötsäng som viktiga för fågelfaunan. I detta område har flera rödlistade och naturvårdsintressanta arter hävdad revir; buskskvätta, sävsparv, rosenfink och gräshoppsångare.

Inför framtida exploatering av området bedöms det som prioriterat att bevara viktiga strukturer i naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde (klass 3). För naturvärdesobjekten 3 och 4 innebär detta att



Allén vid Solbacka.



Utsikt över hagmarkerna i söder sett från vägen, där Mellan-Fryken skymtar i bakgrunden.



Kartan ovan visar resultatet av den gjorda naturvärdesinventeringen och de olika naturvärdesklasserna och objekt som identifierats.

¹ Rapport inventering av naturvärden och fåglar vid Solbacka/Torvnäs, EcoCom, 2016-06-20.

kontakten med Mellan-Fryken bevaras samt att övergången från sluten lövsumpskog, halvöppen brynmiljö till öppen högrörsäng bibehålls. Det är också positivt om täta buskage, gamla träd och döda träd kan sparas. Död ved får gärna tillföras området liksom fågelholkar. I naturvärdesobjekt 1, 2 och 7 är det viktigt att så många gamla och håliga träd som möjligt kan bevaras. Här häckar arter som stare.

Naturvärdesobjekt 5 och 6 har värden som är helt beroende av fortsatt hävd. Dessa områden har visst naturvärde, och bör bevaras i den mån detta är möjligt. En mer slätterängsanpassad skötsel av naturvärdesobjekt 5 kommer på sikt att ge högre naturvärden i området, när det gäller insekter, fåglar och kärlväxter

Planförslag

Planen innebär att stora delar av det som idag är åker och hagmarker blir primärt kvartersmark för bostadsändamål. Området utgör en naturlig del av Sunne tätorts utveckling då det ligger i anslutning till centrum där både service och kommunikationer finns samtidigt som det erbjuder boendekvaliteter så som närhet till sjön Mellan-Fryken samt rekreations möjligheter och vackra vyer. Att nyttja detta området för en tätortexpansion innebär god möjligheter till ett hållbart boende där bilen inte blir ett måste.

De största naturvärdena (3 och 4) återfinns inom strandskyddat område vilket föreslås bli natur- och rekreationsområde (**NATUR**). Inom detta område finns det möjlighet att utveckla naturvärdena, exempelvis skapa våtmarker mm som ersätter delar av värden som blir i anspråkstagna vid ett genomförande av detaljplanen. Dock föreslås en mindre del av område 4 som har naturvärdesklass 3 planläggas som kvartersmark för bostadsändamål. De övriga områdena som berörs är 5 och 6, där delar av område 5 avsätts som naturmark (**NATUR**) för att bli vara en del i dagvattenhanteringen och en buffert mot odlingslandskapet i söder. Delar av område 6 avsätts också som naturmark (**NATUR**) för att säkra kopplingen mellan grönområdena, skydda fornlämning som finns samt skapa en möjlighet för lek och rekreation. Skötseln av dessa naturområden bör utgå från de rekommendationer som görs i naturvärdesinventeringen. Behovet av ytterligare bostadsmark har bedömts vara högre än naturvärdesklass 4.

I det norra området avsätts delar av åkermarken för framtida grönområde (**NATUR**) för att skapa ytor för spontanlek samt skydda de fornlämningsområden som finns.

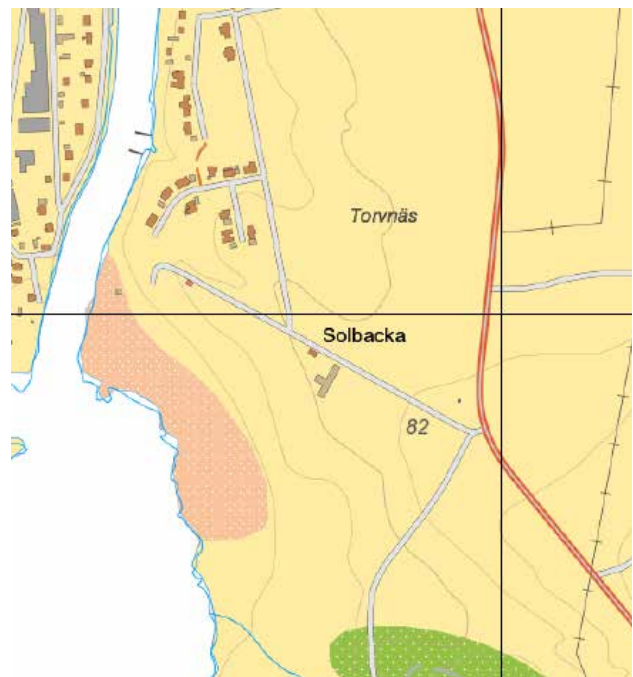
Allén längs väg 716 kommer inte att påverkas. Dock innebär planens genomförande att 2-3 björkar i allén behöver tas ned vid Solbacka gård, detta för att möjliggöra infarten till det nya bostadsområdet. Denna åtgärd kräver tillstånd enligt 7 kap MB (upplysning finns på plankartan). Alléerna placeras inom allmänplatsmark (**NATUR** och **GATA**) och de är förutom naturvärdet ett viktigt karaktärsdrag i området.

Inom det södra området finns flera fåglar observerade och det krävs tillstånd enligt artskyddsförordningen för att påverka dessa. Det är viktigt att åtgärder i området inte sker under häcknings-säsong.

Mark och geotekniska förhållanden

Området i norr sluttar svagt åt norr, medan det i söder sluttar kraftigare åt söder, mot Mellan-Fryken. Högsta punkten finns i mitten av områdets östra del vid korsningen med väg 716. Området längs stranden (ca 100 meter upp från strandlinjen) är flackt och låglänt. Höjderna varierar inom området från lägsta nivå om +65,5 möh närmast strandområdet till högsta punkten som är + 82,2 möh (RH2000) vid korsningen mitt i området. Enligt SGU:s jordartskarta består området primärt av lera och silt, se kartan till höger.

I samband med planläggningen för en ny gc-bro



Utdrag från SGU:s databas om jordlager. Området utgörs av lera-silt samt åhnsediment, grovsilt och finsand vid stranden.

över sundet gjordes en geoteknisk utredning² för området längs stranden. Utredningen visar på att området innehåller överst 3 m silt, i övrigt dominerar jorden av sand med medelhög – hög relativ fasthet. Utförda sonderingar har stoppat i fast jord eller mot block eller berg på 11 à 12 m djup. Den förekommande jorden bedöms ej som skredbenägen för de uppfyllnader som planeras. Om kranar och andra tyngre laster anbringas nära schakter och strandlinjen bör dock samråd ske med geotekniker.

I samband med detaljplaner för Brårud, Klockaregården och Torvnäs gjordes en geoteknisk utredning³ som innefattar stora delar av aktuellt planområde, se bild till höger. Enligt utredningen så utgörs jordartsförhållandena för Torvnäs av 0,2 m tjockt vegetationsskikt och sedan av naturliga jordlager bestående av skiktade finkorniga sediment till ett djup av 9-14 meter under befintlig markyta. Sedimentjorden bedöms som mycket tjälfarlig och jorden är flytbenägen vid vattenpåverkan och/eller mekanisk påverkan vid vattenmättnad. Totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande för nuvarande marknivåer och uppfyllande till mindre än 2,5 meter leder inte till någon försämring av den lokala stabiliteten.

Området söder om vägen bedöms ha liknande förhållanden som utreddes i ovanstående geotekniska undersökning.

Planförslag

Enligt gjord utredning för området kan byggnader i upp till 1,5 - våningar grundläggas ytligt i fast ostörd naturligt lagrad jord. Högre och därmed tyngre byggnader kommer sannolikt att ge upphov till sättningar som ej är acceptabla om ytlig grundläggning används. För denna typ av byggnader föreslås djupgrundläggning tex någon form av pågrundläggning där laster förs ned till fast friktionsjord. Med hänsyn till lagren med finsediment är områdena sättningsbenägna och kompletterande undersökningar bör därför göras av geotekniker inför varje enskilt objekt där även val av slutlig grundläggning avgörs.

I samband med markarbeten måste jordens tjäl- och flytjordsegenskaper vid vattenöverskott och omrörning beaktas. Lednings- och gatuförläggning ska anpassas till områdets höjdsättning.

Förorenad mark

Området utgörs primärt av åker- och betesmarkerna som inte har haft annan känd användning. Norr om Torvnäsvägen har det under ett tiotal år varit jordgubbsodling. Området där det tidigare funnits verksamheter (reningsverk, färgeri och yllefabrik) som kan medföra risker för markföroreningar finns utanför planområdet i väster vid strandkanten.

I samband med samrådet inkom dock uppgifter om att det funnits en brandövningsplats i anslutning till planområdet (se kartbild) och tre markundersökningar⁴ samtliga gjorda av ÅF-konsult har därför gjorts för att klargöra om det finns föroreningar inom planområdet och om planen därav behöver justeras.



Provpunkterna som togs i samband med undersökningen för DP Brårud, Klockaregården 18:1.



Bilden ovan visar brandövningsplatsens placering.

2 Sunne kommun gc-bro över Sundet detaljplan, geoteknisk utredning PM geoteknik, 2012-11-19, WSP Samhällsbyggnad, Uppdragsnr. 10168750

3 Sunne ny detaljplan, geoteknisk undersökning 2003-02-19, uppdragsnummer 2332485

4 1. Översiktlig miljöteknisk markundersökning av före detta brandövningsplats på del av fastigheten Torvnäs 1:9 m.fl. i Sunne kommun, ÅF konsult Projektnummer: 724810

2. Kompletterande undersökning av brandövningsplatsen 2017-03-08, ÅF konsult Projektnummer: 724810

3. Kompletterande undersökning av brandövningsplatsen 2017-xx-xx, ÅF konsult Projektnummer: 724810

Proverna visade inga halter av PAH:er eller PFAS som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning.

Planförslag

Där bostäder föreslås har det tidigare varit åkermark och betesmark och området har inte hyst sådan av verksamheter att det finns anledningen att misstänka markföroreningar. Brandövningsplatsen har undersökts och inga värden har överstigit känslig markanvändning.

Dock ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§ om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete.

Radon

I samband med planläggningen har en markradonsundersökning⁵ genomförts. Undersökningen visar på att radongashalterna i jordluften överskrider värdet för högradon i alla mätpunkter utom en och området klassificeras därför som högradonmark.

Planförslag

Eftersom marken klassificeras som högradonmark innebär detta att en framtida grundkonstruktion, ventilationssystem m.m. behöver utföras radonsäkert. Ett radonsäkert utförande beror på grundkonstruktionens utförande och bestäms av konstruktören. Generellt vid radonsäker byggnation innebär det att genomföringar görs lufttäta med t.ex. alkalibeständig elastisk fogmassa, tätningsslist eller liknande. Detta för att förhindra att krympsprickor släpper igenom radonhaltig jordluft. Vid radonsäkert utförande behöver eventuellt även grundplattan göras tjockare och förses med dubbel sprickarmering. En sugslang i dräneringskruset bör anläggas för att vid behov kunna skapa ett undertryck under grundplattan. Vid byggnation är det även viktigt att beakta om exempelvis kantisolering med hög luftgenomsläpplighet används (typ lättklinkerblock, sockelelement med genomgående mineralull eller element med öppna vertikala fogar). Dessa kan fungera som läckagevägar för radonhaltig jordluft in i byggnaden.

Efter byggnadens färdigställande rekommenderas en kontroll av radonhalten i inomhusluften för alla tomtorna. Denna får enligt Boverkets byggregler inte överstiga 200 Bq/m³.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns flera kända fornlämningar inom planområdet, vilka redovisas på kartan till höger. De berörda fornlämningarna är RAÄ Sunne 329, 330 och 334 som består av förhistoriska boplatser samt RAÄ 216/337 som består av både en historisk gårdstomt och en förhistorisk boplatz.

RAÄ Sunne 329, 330 och 216/337 har avgränsats i samband med arkeologisk förundersökning och för dessa bedöms ett fornlämningsområde om 25 meter utanför de i Fornminnesregistret (FMIS) markerade ytorna vara tillräckligt för att skydda fornlämningarna i detta sammanhang. RAÄ Sunne 334 kunde inte avgränsas mot norr på grund av en jordgubbsodling och därför fornlämningsområdet i det fallet bedömt till att omfatta ca 25 meter utanför FMIS-ytan i väster, söder och öster.

Enligt 2 kap KML är fornlämningar inklusive fornlämningsområde skyddat. Om man på något sätt vill ändra fornlämningsområdet genom markingrepp eller byggnation/annan förändring krävs Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen (KML). Länsstyrelsen får lämna tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Detta innebär att Läns-



Kända fornlämningar inom och i anslutning till planområdet.

⁵ Markradonundersökning, Sunne Torvnäs, ÅF-Infrastructure, 2016-11-04, uppdragsnr: 727802

styrelsen vid en prövning ska väga intresset av att bevara fornlämningen mot intresset att ta bort den. I första hand förordas att kommunen strävar efter att utföra detaljplanen på ett sådant sätt att de markerade fornlämningsområdena inte påverkas. Syftet med KML är att långsiktigt bevara våra fornlämningar så att även kommande generationer har möjlighet att forska om och utveckla ny kunskap om förhistorien. Detta ligger i linje med det första av fyra nationella mål för kulturmiljöarbetet: ett långsiktigt hållbart samhälle med en mångfald av kulturmiljöer som bevaras, brukas och används.

Om kommunen trots allt vill pröva möjligheten att exploatera fornlämningsområdena måste det ansökas om tillstånd till ingrepp enligt 2 kap 12 § KML. Länsstyrelsen kan då, om tillstånd beviljas, ställa krav på att fornlämningarna först i sin helhet undersöks arkeologiskt. Det innebär i så fall att de kommer att undersökas utifrån ett vetenskapligt förfarande och utifrån vetenskapliga frågeställningar. Kostnaden för undersökningarna faller då på exploatören enligt 2 kap 14 § KML.

Planförslag

De identifierade fornlämningarna och fornlämningsområde placeras inom naturmarken (**NATUR**) för att skydda dem från exploateringsingrepp. Dock kan fornlämningsområdet vid lämning 329 och 330 påverkas av vägdragningen och tillstånd behöver i så fall sökas enligt 2 kap 12 § KML.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och gestaltning

Planområdet är i stort obebyggt med undantag för Solbacka gård som utgörs av en huvudbyggnad från 1900-talets början uppfört i 1-1/2 plan med vitmålad träfasad som hyser ett visst underhållsbehov. Utöver detta finns en större lada uppförd i trä och tegel målad med falurödfärg (ladan nyttjas idag som stall). Solbacka gård med ladan utgör ett viktigt karaktärsdrag för området.

Omgivande bebyggelse utgörs av ett nytt småhusområde i väster bestående av friliggande villor i 1-2 plan med varierande karaktär både avseende fasadmaterial, takbeklädnad och färgsättning, se bild till höger.

Norr om planområdet finns ett planerat bostadsområde som ej är påbörjat än. Gällande plan tillåter både friliggande enbostadshus och mindre flerbostadshus i upp till två våningar.



Bostadsområdet väster om planaområdet. Bestående av friliggande villor med spridd utformning, takbeklädnad och fasadmaterial.

Planförslag

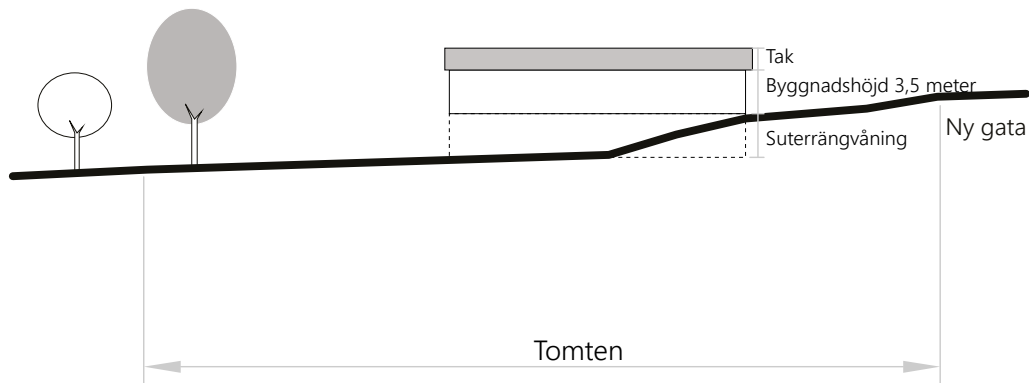
Planförslaget innebär att områdets karaktär ändras från odlingslandskap till en del av Sunne tätort och för att mildra visuella påverkan utgår planbestämmelserna från landskapsbilden och topografin samt Sunnes småskaliga stadsbild med kyrkan som landmärke sett från sjön. Generellt införs prickmark om 6 meter längs gatorna för att säkra att en bil får plats framför garage och carport (::::).

Södra området:

I och med att den södra delen av området sluttar mot sjön finns det möjlighet för de flesta nya bostadstomter (**B**) att få en vy över Mellan-Fryken. Planförslaget försöker i möjligaste mån ta tillvara denna boendekvalitet.

Den främsta raden med tomter har begränsats till att enbart tillåta friliggande enbostadshus (**f**) i en våning samt en suterrängvåning vilket regleras med att byggnadshöjden får vara maximalt 3,5 meter, mätt från det byggnadshörn som har högst marknivå (**3,5 i romb**), se illustration på följande sida. Takvinklarna ska vara mellan 14-27 grader (**14-27 i vinkel**) syftet med detta är dels att anpassa området till bebyggelseområdet i nordväst, dels säkra utsikten från bakomvarande samt landskapsbilden då husen inte tillåts dominera vyn sett från sjön. Bebyggelsen (både huvudbyggnad och komplementbyggnad) får ej placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter (**p**) och maximalt 50% av tomtens bred får bebyggas (**p**). Största tillåtna byggnadsarean är 200 kvm för huvudbyggnaden och 40 kvm (sammanlagt) för komplementbyggnader (**e**). För att ändra marken mer än 50 cm i höjled krävs marklov (**generell bestämmelse om utökad lovplikt**). Syftet med dessa bestäm-

Bostad med byggnadshöjd för en våning och suterrängvåning.



Ovanstående skiss visar principen för mätning av byggnadshöjden inom området.

melser är att dels ta tillvara på den naturliga topografin i och med att suterräng används och det krävs marklov, dels att bakomvarande bebyggelse får möjlighet till utsikt över hustaken med hänsyn till begränsning av höjden och takvinkeln samt mellan husen med hänsyn till krav på avstånd från gräns.

Bakomvarande kvartersmark för bostadsändamål tillåts få en friare utformning och placering då dessa inte riskerar att skymma utsikten på samma sätt som ”första parkett”. Inom dessa områden tillåts utöver friliggande enbostadshus även radhus, kedjehus, parhus och mindre flerbostadshus i upp till två våningar, vilket regleras med en maximal byggnadshöjd om 6,5 meter (**6,5 i romb**). Byggnadshöjden räknas från det byggnadshörn som har högsta marknivå. Den nya bebyggelsen bör placeras så att minsta möjliga ingrepp krävs i terrängen detta för att undvika slänter och stödmurar. Radhus och kedjehus bör trappas med topografin för att undvika slänter och stödmurar, se bild. Marklov krävs därför (**generell bestämmelse om utökad lovplikt**) för att justera marken mer än 50 cm i höjddled. Minsta och största takvinkel regleras till 14-27 grader (**14-27 i vinkel**) för att hustaken inte ska dominera vyn från sjön samt att det inte ska vara möjligt att bygga hus med tre våningar vilket bedöms vara för högt för det södra området. Största tillåtna byggnadsarean för friliggande enbostadshus är 200 kvm för huvudbyggnaden och 40 kvm (sammanlagt) för komplementbyggnader (**e₁**). För par-, kedje- och radhus är största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 120 kvm och 25 kvm (sammanlagt) för komplementbyggnader (**e₂**). För dessa småhus får flera huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader uppföras, dock får maximalt 60% av fastigheten bebyggas. För flerbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 300 kvm för respektive huvudbyggnad och 150 kvm för respektive komplementbyggnader exempelvis förråd och carport (**e₃**). Inom detta område får flera huvudbyggnader och komplementbyggnader uppföras per fastighet, dock får max 50 % av fastigheten bebyggas.

Rad- och kedjehus får även en utformningsbestämmelse om enhetlig färgsättning (**f₂**) detta för att undvika att något enstaka hus målas i avvikande kulör detta gäller både för fasad, fönsterkarmar och takbeklädnad. Rad- och kedjehusen är att se som en enhet och enstaka avvikande färgsättningar kan skapa ett splittrat intryck.

Solbacka gård ger karaktär till området och vittnar om dess historia, bostadshuset har ett visst renoveringsbehov. Planen möjliggör att Solbacka gård kan behållas och utvecklas för att behålla områdets historiska kontinuitet och karaktär. Bostadshuset planläggs som för bostadsändamål (**B**) enbart medan området kring ladan föreslås utöver bostadsändamål även inrymma enklare café-, handels- och hantverksverksamhet (**BC₁**). Dessa verksamheter är tänkt att vara i mindre skala och ska gå att kombinera med bostadsändamålet samt att det inte får konkurrera med Sunne centrum. Ladan kan dock inte bibehålla sin nuvarande funktion som stall med hänsyn till störningar för planerade bostadshus. Planen möjliggör en viss utbyggnad, tillbyggnad eller komplettering av uthus till ladan i och med att exploateringsgraden sätts till 25 % av användningsområdets yta (**e₄**). En varsamhetsbestämmelse har införts för att tillbyggnader och komplementbyggnader anpassas till ladans kartaktär. För området kring bostadshuset införs en bestämmelse (**f₃**) att fasadmateriäl ska vara i trä för att förhålla sig till ladan och befintligt bostadshus.

För de delar av kvartersmarken som gränsar mot marken mot sjön (strandskyddsområde) införs en bestämmelse om krav avgränsning i form av häck eller staket (**häck**) för att inte strandskyddat området ska riskeras att privatiseras av otydliga gränser.

Norra området:

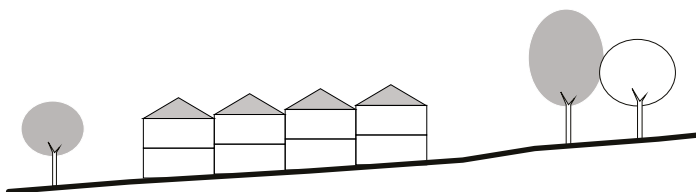
För det norra området utgör kyrkan i norr och de skogsbeklädda höjderna i öster en vacker vy. Området planläggs för bostadsbebyggelse (**B**) samt att ett större sammanhängande område om ca 16 000 kvm även möjliggör för ett gruppboende för äldre (**D**₁).

Det troliga är att området primärt bebyggs med friliggande enbostadshus men samtliga bostadsområden tillåter även att par-, rad-, kedje- och flerbostadshus i upp till två våningar vilket regleras med byggnadshöjden 6,5 meter (**6,5 i romb**) vilket är samma höjd som för området i väster. Byggnadshöjden räknas från det byggnadshörn som har högsta marknivån. Den nya bebyggelsen bör placeras så att minsta möjliga ingrepp krävs i terrängen detta för att undvika slänter och stödmurar. Radhus och kedjehus bör trappas med topografin för att undvika slänter och stödmurar. Marklov

krävs därför (**generell bestämmelse om utökad lovplikt**) för att justera marken

mer än 50 cm i höjdded. Största tillåtna byggnadsarean för friliggande enbostadshus är 200 kvm för huvudbyggnaden och 40 kvm (sammanlagt) för komplementbyggnader (**e**₁). För övriga småhus (par-, kedje- och radhus) är största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 120 kvm och 25 kvm (sammanlagt) för komplementbyggnader (**e**₂). För dessa

småhus får flera huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader uppföras, dock får maximalt 60% av fastigheten bebyggas. För flerbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 300 kvm för respektive huvudbyggnad och 150 kvm för respektive komplementbyggnader exempelvis förråd och carport (**e**₃). Inom detta område får flera huvudbyggnader och komplementbyggnader uppföras per fastighet, dock får max 50 % av fastigheten bebyggas.



Ovanstående skiss visar principen för hur husen kan trappas för att följa terrängen.

Rad- och kedjehus får även en utformningsbestämmelse om enhetlig färgsättning (**f**₂) detta för att undvika att enstaka hus målas i avvikande kulör. Rad- och kedjehusen är att se som en enhet och enstaka avvikande färgsättningar kan skapa ett spretigt intryck.

Gruppboendet för äldrevård (**D**₁) är tänkt att inrymma runt 40-60 lägenheter samt yta för samvaro och personal. Byggnaden får uppföras i två våningar (**II**) och med en byggnadshöjd på 8 meter, höjden är anpassad för att kunna inrymma tekniskinstallationer. Utöver detta behöver de boende ha tillgång till grönytor vilka inte bör vara mindre än 2000-3000 kvm. Exploateringsgraden föreslås därför vara 5000 kvm i byggnadsarea (**e**₄).

Service och arbetsplatser

Av den kommersiella servicen finns merparten i Sunne centrum på andra sidan sundet. I och med den planerade bron över sundet så minskar behovet av att behöva ta bilen till centrum. Norr om planområdet finns en låg- till högstadieskola. Det planeras en förskola för 106 barn norr om planområde som beräknas öppna 2017. Arbetsplatser finns både på östra och västra sidan om sundet, i och med den planerade gc-bron så kommer dessa att tillgängliggöras ytterligare.

Planförslag

Planen möjliggör för gruppboende för äldrevård (**D**₁) för att möta det behov som identifierats enligt bostadsförsörjningsprogrammet.

Planen möjliggör även för mindre och enklare centrumverksamheter så som café, hantverksbodar och loppis (**C**₁) inom en begränsad del av området, detta för att förbättra möjligheterna att nyttja den lada och gårdsmiljö som finns.

I övrigt möjliggör inte planen för utökad service, detta för att inte riskera att konkurrera med centrumhandeln och dess verksamheter.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orien-

teringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Planförslag

Terrängförhållandena är inte sådana i det norra området att det är svårigheter att skapa god tillgänglighet i området detta gäller även för området som är avsatt för gruppboende för äldre.

Det södra området är mer kuperat och det kan behöva läggas extra vikt utformningen av tomtmarken för att skapa en god tillgänglighet.

FRIYTOR

Rekreation och lek

Området används idag ringa för rekreation då det utgör hag- och odlingsmark som brukas aktivt. Dock används vägnätet som del i ett promenadstråk.

Den angränsande stranden bedöms användas i liten utsträckning då den är relativt otillgänglig och området kring ställverket skulle kunna användas mer då området är flackt, men det är idag ett oanvänt område med vass/grusad yta samt upplag för rör mm.

Öster om planområdet finns rekreationsområdet Gylleby.

Det finns inga lekplatser inom planområdet men enligt gällande fördjupning av översiktsplanen för Sunne tätort pekas aktuellt planområde ut som lämpligt för placering av nya lekplatser.

Det finns ingen ordnad badplats i området men det är möjligt att bada på flertalet ställen längs stranden.

Planförslag

Det skapas stråk med naturmark (**NATUR**) som korsar området och skapar möjligheter att passera området samt inom dessa utöva spontanlek och bollsporter. Naturområdet längs stranden föreslås tillgängliggöras med gångvägar, spänger samt skyltar med upplysningar om naturvärdena i området. Inom detta området föreslås även en lekplats placeras då det är centralt inom planområdet och folk kommer att röra sig här. I övrigt kan de omgivande park och naturmarkerna användas för spontanlek och bollsporter.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet avgränsas i väster av sjön Mellan-Fryken. Det saknas idag en småbåtshamn inom eller i anslutning till planområdet, dock finns det flertalet mindre båtbygggar i sundet. Men dessa kan inte betjäna det nya områdets behov.

Planförslag

En mindre småbåtshamn för de boende i området föreslås placeras inom områdets södra del (**W**). Området möjliggör för en längre brygga, detta för att undvika behov av muddring. De båtar som kommer att lägga till i området bedöms vara mindre motorbåtar vilket gör att bryggan bedöms bli en enklare flytbrygga som i sin tur innebär ett litet ingrepp i vattenområdet (det som kan krävas är viss förankring i botten). Brygganläggningar kan kräva tillstånd/anmälan enligt Miljöbalken beroende på konstruktion.

Småbåtshamnen nås via de tänkta gångstråken längs stranden och från bostadsområdet (se illustration). Det bedöms inte finnas behov av parkering i direkt anslutning. Uppstår behov finns parkeringsmöjligheter vid ställverket.

STRANDSKYDD

Sjön Mellan-Fryken omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter som berör delar av planområdet. Planområdet berörs även av fågelskyddsområde för Frykensundet. Detta område är undantaget besöksförbud under häckningssäsong, enbart jaktförbud på sjöfågel gäller, skyddet är mer av en administrativ karaktär.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Enligt 7 kap. 18 § miljöbalken får länsstyrelsen på kommunens begäran upphäva strandskyddet inom område som utgör miljöskyddsområde eller vattenskyddsområdet.

Som särskilda skäl vid prövning 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 tillgodose 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.

Planförslag

För att kunna anlägga en småbåtshamn inom W_1 så krävs att strandskyddet upphävs inom området för småbåtshamn (W_1). Förslag till hänvisning är punkt 2, att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodose utanför området planområdet och att upphävandet bedöms inte medföra att strandskyddets syfte avseende friluftsliv och djur- och naturliv motverkas. Ansökan om upphävande av strandskyddet måste skickas in till Länsstyrelsen då området är fågelskyddsområde (notering är att när planen vann laga kraft var inte strandskyddet upphävt)

Övriga delar av strandskyddat område föreslås vara naturmark (**NATUR**) dock kan här komma att anläggas gångstråk och dagvattendammar som syftar till att öka tillgängligheter och stärka naturvärdena i området.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och parkering

Området angörs primärt via en infart från 716, det finns även möjligheter att angöra området från Torvnäsvägen.

Planförslag

Planen medför inget krav på ny infart från 716 utan befintlig korsning kan nyttjas då sikten är god och korsningen bedöms klara den ökade mängden trafik. Planområdet anpassas även till väg 716 vägområde. Befintligt vägnät behålls och för de nya bostadsområdena skapas ett slingrande gatunät med lokalgator som följer terrängen i möjligaste mån. Genom att låta dem slingra så kan farten hållas nere. De nya lokalgatorna (**GATA**) ska ha en bredd om 7,5 meter inklusive stödremor. Dessa gator är inte tänkta att inrymma gatuparkering. Om behov uppstår kan en separat gångväg skapas inom gatumarken. Dock bör hastigheten hållas så låg att det är möjligt med blandtrafik eftersom gatorna inte är genomfarter utan enbart bostadsgator, detta regleras dock inom ramen för lokala trafikföreskrifter (LTF). Detta blir samma standard som på omgivande bostadsgator.

Parkering ska primärt lösas inom den egna tomten.

Gång- och cykeltrafik

Området nås idag norrifrån via befintlig gång och cykelväg. Det finns en gällande detaljplan för en ny gc-bro över sundet som förbinder området med centrum och resecentrum. Gc-bron är planerad att byggas 2018. Från infarten till området och söderut mot ridskolan finns en befintlig gc-väg längs 716 som leder vidare norrut längs väg 716, på vägens östra sida.

Planförslag

De nya lokalgatorna ska vara av sådan karaktär att det är möjligt med blandtrafik. I övrigt så kopplas området på det befintliga gc-nätet. Inom naturmarken är det möjligt att röra sig som gående men det är i det inledande skedet inte tänkt att skapa anlagda gc-vägar inom dessa områden. Längs stranden föreslås gångvägar som rekreativstråk.

Kollektivtrafik

Busshållsplats finns vid Sunne kyrka (väg 241) samt vid resecentrum där både bussar och tåg mot bla Karlstad angör. I och med planerad gc-bro kommer området få en kortare väg till resecentrumet.

Planförslag

Planen föranleder ingen utbyggnad av kollektivtrafiken.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Planområdet utsatt främst för buller från väg 716. Övriga potentiella bullerkällor är Sunne vattenland och ställverket, dock har inga klagomål inkommit på dessa två bullerkällor från boende i anslutning till planområdet.

En bullervall är under uppbyggnad, av överskottsmassor, norr om planområdet längs väg 716.

Enligt förordning (2015:216, reviderades 2017) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om dessa ljudnivåer ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden samt minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

En bullerberäkning⁶ har gjorts för väg 716 vilken visar på att det vid 25 meter från vägmitt, med trafikprognos år 2040, på våning två, blir det 59 dBA ekvivalent nivå och 72 dBA maxnivå, dvs gällande förordning uppnås.

Planförslag

Den nya bebyggelsen placeras så att huvudbyggnaderna inte placeras närmare än 25 meter för att klara gällande förordning utan krav på skyddsåtgärder. Det är dock möjligt att placera komplementbyggnader närmare vägen, inom korsmarken (+++).

Planen möjliggör att ett bullerskydd (**skydd**) uppförs mellan väg 716 och kvartersmarken för att möjliggöra ett uppförande av en bullervall eller plank om behov skulle uppstå på mycket lång sikt. Dock bör det om möjligt undvikas att bygga vall eller plank då detta skapar ett tristare gaturum samt boendemiljö då vyerna skymms.

Ljus från trafiken

Där väg 716 svänger så påverkas planområdet av ljus från bilarna som kommer åkande från söder, se bilden till höger.

Planförslag

Delar av om bostadsmarken hamnar inom zonen som påverkas av ljusstörningar. Det finns dock ytor inom naturmarken att uppföras kombinerat buller/ljusskydd det finns också möjlighet för fastighetsägarna själva att uppföra häck eller annat skydd om ljusen upplevs störande.

Vibrationer

Området utsätts inte för vibrationer.

Planförslag

Då området inte utsätts för vibrationer föreslås inga åtgärder.

Risk för skred

Enligt PM⁷ avseende stabilitet mot Frykensundet (del av Torvnäs 1:11) råder tillfredställande stabilitet längs sundet. Enligt den geotekniska utredningen för ny gc-bro så



Ovanstående kartbild visar ljuskäglornas utspridning i planområdet.

6 Beräkning gjord av Sunne kommun med följande värden ÅDT 1933 (9% tung trafik), hastighet 70 km/h och vägbredd 6,5 m år 2016 och ÅDT 2184 år 2040. Tillväxten mellan 2016 och 2040 bedöms vara 0,51% samt för den tunga trafiken 1,44% per år.

7 PM-avseende stabilitet mot Frykensundet, 2004-01-19, Sweco VBB uppdragsnummer 233.4316-100

bedömdes inte heller den sträckan som skredbenägen. Ska dock tyngre laster placeras i strandkanten bör geotekniker kontaktas.

Planförslag

Planen möjliggör ingen bebyggelse inom 100 meter från strandkanten vilket innebär att det inte bedöms föreligga risker för ras och skred som skulle kunna påverka planerad bostadsbebyggelse.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för parametrar i havsmiljö, för olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (enligt Naturvårdsverkets förteckning, NFS 2002:6) samt för omgivningsbuller berör inte Sunne tätort.

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt beslutade i december 2009 om MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2015 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

MKN vatten gäller för Sundet. Den ekologiska och kemiska statusen har klassificerats som god. Kravet är att god ekologisk och kemisk status kvarstår till 2015, risk finns dock att Sundet inte uppnår god kemisk status beroende av miljögifter (exklusive kvicksilver) 2015.

Enligt arbetsmaterial från VISS bedömdes den ekologiska statusen 2013 vara klassad som måttlig. Den kemiska statusen 2015 på vattenförekomsten kan inte bedömmas som god på grund av för höga halter av kvicksilver och PBDE. I övrigt överstiger gränsvärdet för kvicksilver i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige idag. Detta beror på att det under lång tid har skett utsläpp av kvicksilver, främst från internationella luftnedfall.

Sundet är även skyddat enligt vattenförvaltningsförordningen och känsligt för utsläpp av fosfor och kväve.

Planförslag

Planen bedöms inte medföra någon risk att MKN för utomhusluft överskrids.

Utvidgad verksamhet inom planområdet bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för sundet uppnås år 2015. Båthamnen bedöms inte påverka vattenkvaliteten i sjön.

Farligt gods

Intilliggande väg 716 utgör inte primär transportled för farligt gods.

Planförslag

Området bedöms inte utsättas för risker och därav föreslås inga åtgärder.

Störande ljus

Den ljusskylt som finns för Sunne vattenland är vänd åt väster vilket innebär att den inte påverkar planområdet som ligger i öster.

Planförslag

Inga åtgärder föreslås.

Översvämningssrisk och skyfall

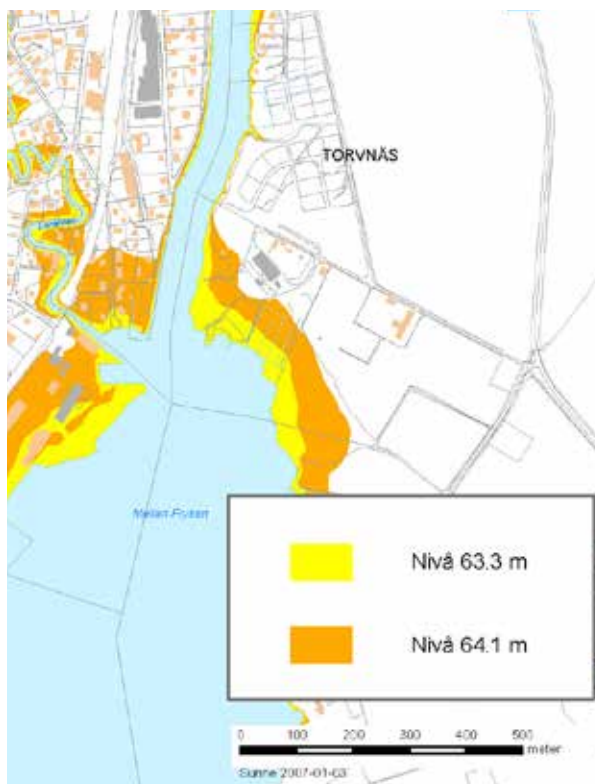
Enligt översvämningsskartering av Norsälven (MSB 2009) svämmas strandområdet över vid ett hundraårsflöde. Beräknat hundraårsflöde ger vattennivån +63,3. I Sunne kommuns översiktsplan anges att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +64,9 möh (RH2000), se karta till höger. Områdets lägsta nivåer återfinns i söder och är +64,2 möh (RH2000).

Inom den nordvästra delen av planområdet i en svacka ansamlas vatten vid skyfall som sedan leds vidare till sundet via ett öppet dike.

Planförslag

Ingen bostadsbebyggelse föreslås inom det området som kan översvämmas vid ett 100-årsflöde, dvs 63,3 möh. Dock ligger en begränsad del av områdets södra del under den nivån som anges i kommunens översiktsplan och en bestämmelse har därför införts att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +64,9 möh (RH2000) (b). Detta innebär att inom just dessa delar kan det krävas en mindre utfyllnad.

Området i nordväst där vatten ansamlas vid skyfall sparas som naturmark (**NATUR**) och det leds sedan vidare via en trumma till det öppna diket i väster.



Elektromagnetiska fält från ställverk

Utanför planområdet finns ett ställverk som ägs av Fortum Distribution. Den tidigare luftledningen som fanns har grävts ned. Enligt uppgifter från ägaren till ställverket så sjunker magnetfältet normalt ganska snabbt om det inte finns en luftledning till verket. Det är ovanligt att magnetfältet överstiger 0,2 mikrotelsla 10 m utanför stängslet. Många gånger kan det vara nere i de nivåerna redan vid stängslet. Avstånd till byggnader handlar inte bara om magnetfält utan stationer måste vara tillgängliga för tunga fordon och maskiner såsom traktor, trailer och mobilkran. Det bör därför vara ett avstånd på minst 20 m utanför stängslet.

Planförslag

Närmsta bostadsbebyggelse föreslås 55 meter från ställverket vilket innebär att det inte föreligger risker för elektromagnetisk strålning eller andra störningar kopplat till ställverket.

Lukt

Väster om planområdet finns en pumpstation som kan orsaka lukstörningar samt hästverksamheten i öster.

Planförslag

Ingen bebyggelse föreslås närmare än 50 meter från pumpstationen vilket innebär att det inte bedöms föreligga risker för lukstörningar. Det finns även ett kompostfilter som ska ta bort lukten på denna. Området kommer kompletteras med ytterligare en pumpstation för de nya bostäderna inom det södra området även denna avses att förses med luktreducerande filter för att minimera riskerna för lukt.

Räddningstjänstfrågor

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas, samt behov av eventuella brandposter och släckvatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Det finns kommunalt spill- och dricksvattennät i området. Ledningsnätet består av två ledningspaket ett i söder och ett i norr som passerar området och det finns kapacitet för ytterligare bebyggelse.

Planförslag

De nya bostäderna kommer att kopplas på befintligt spill- och dricksvattennät som byggs ut och då primärt inom de nya lokalatorna. Det ledningspaket som passerar planområdet i norr säkerställs genom att det förläggs inom allmänplatsmark (**NATUR** och **GATA**).

VA-ledningarna som går parallellt med Torvnäsvägen skyddas med prickmark (::::) och markreservat för allmänna underjordiska ledningar (**u**). Ett nytt område för VA-ledningar införs i det södra området (**u**).

Ledningarna i söder flyttas så att till planområdets södra del och hamnar då inom allmänplatsmark (**NATUR**) för att möjliggöra ett bra nyttjande av kvartersmarken. Ett område för en pumpstation införs i naturmarken i söder (**E**), denna nås via de gc-vägar som kommer anläggas inom naturmarken.

Dagvatten

Dagvattnet löses idag genom naturlig infiltration i hag- och odlingsmarkerna. I norra området leds dagvattnet vidare till diket som finns i nordväst i det befintliga bostadsområdet. Här finns också en naturlig svacka där vatten ansamlas vid skyfall som sedan leds vidare till sundet via ett öppet dike. Inom befintligt småhusområdet i väster löses dagvattnet med en kombination av slutet och öppet system. Det finns dagvattenledningar i gatumarken som leder ut till ett öppet svackdike i parkmiljön.

I södra området leds dagvattnet till recipienten via större diken vidare till recipienten Mellan-Fryken.

Planförslag

Dagvattnet föreslås lösas på samma sätt som för omgivande bebyggelse i nordväst. Detta innebär generellt att dagvatten leds från kvartersmarken till dagvattenledningar som förläggs i gatumarken som sedan leder vidare vattnet till naturmarken där det finns öppna dagvattenlösningar (svackdiken och vid behov dagvattendamm för fördröjning) vilka sedan låter vattnet färdas ned till recipienten Mellan-Fryken. Dagvattenhanteringen föreslås bli en del av natur- och rekreationsstråket och skapa våtmarker.

Inom det norra området så leds dagvattnet via diken i naturmarken mot ledningsnätet längs Torvnäsvägen och till svackan i nordväst innan det leds vidare till recipienten.

Inom det södra området krävs att befintliga diken inom hagmarken flyttas så att de hamnar inom naturmarken i söder och i mitten av området. Dagvattnet leds sedan vidare via ett dike till Mellan-Fryken, det är också möjligt (utom planområdet och inom strandskyddet) anlägga en damm för att ytterligare öka på naturvärdena i området samt ge möjlighet till ökad sedimentering.

Området i nordväst där vatten ansamlas vid skyfall sparas som naturmark (**NATUR**) och det leds sedan vidare via en trumma till det öppna diket i väster. Trumman under vägen kommer behöva bytas i samband med utbyggnaden av området.

Värme

Det finns inget utbyggt fjärrvärmenät på den östra sidan av sundet men det finns inom den västra sidan av sundet. För att kunna ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet så krävs det att en ledning dras över sundet eller att det byggs ett nytt fjärrvärmeverk i närheten av planområdet.

Planförslag

De nya verksamheterna och bostädernas värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

Det är möjligt att dra fjärrvärme till området och framtida ledningsdragningar har säkerställts med markreservat (**u**) samt att en yta för teknikbod har skapats centralt i det södra området (**E**).

El, telefon och IT

Det finns el-, tele- och fibernät till befintlig bebyggelse. Skanova har en ledning som korsar södra området.

Planförslag

Området ansluts till befintliga el-, tele- och fibernätet som byggs ut inom området. Ellevios el-ledning inom det norra området kan bibehållas men dock ska ledningsrätten som avser den gamla luftledningen upphävas. En yta vid infarten till området säkerställs för en transformatorstation (E).

Skanovas ledning behöver flyttas och ska då samordnas med VA ledningarna.

Avfallshantering

Närmsta återvinningsstation finns vid Arenavägen vid sporthallen, ca 1,4 km norrut från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett stort antal bostäder kan byggas, vilka i sin tur alstrar avfall.

Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning och kommunens renhållningstaxa med tillämpningsanvisningar. Sopkärl ska placeras med god tillgänglighet och eventuella ljudstörningar i samband med hämtning ska beaktas. Möjligheter till fastighetsnära insamling eftersträvas i kommunen.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen innebär att ett stort område som idag används som odlingsmark tas i anspråk för bostadsändamål, det innebär att planen har en negativ inverkan på miljömålet ”Ett rikt odlingslandskap”. Planområdet utgör en naturlig utökning av Sunne tätort. Det har stora boendekvaliteter så som närhet och inom stora delar utsikt över sjön Mellan-Fryken, nära till rekreationsmöjligheter samt närhet till den service som finns i Sunne. I och med den planerade gc-bron över sundet stärks områdets kopplingar till Sunne centrum ytterligare och det finns då goda möjligheter att bo och leva i området utan att vara beroende av bilen. Det finns även en förskola planerad norr om området vilket ytterligare stärker områdets attraktivitet. Områdets strategiska läge för tätortsutveckling bedöms väga tyngre än att ha kvar det som odlingsmark. En kompensationsåtgärd som kan göras är att använda jordbruksmarken som matjordstäkt för att säkra att jorden kommer till nytta, detta kan även innebära inkomst till kommunen men kräver också tillstånd.

Enligt gjord naturvärdesinventering så finns det inga naturvärden av större vikt (högre än klass 3) inom området. Dock innehåller området naturvärden och en del rödlistade arter som kan påverkas av planens genomförande och det kan bli aktuellt att söka dispens enligt artskyddsförordningen samt att genomförandet påverkar den befintliga allén och tillstånd måste sökas. Strategin har varit att i största möjliga mån spara de naturområden som har värde klass 3 medan för de som är av klass 4 har behovet av mark för bostäder bedömts väga högre varför mindre delar av dessa områden berörs av exploatering. Dock så föreslås ett naturområde längs stranden som syftar till att stärka naturvärdena i området samt skapa bättre förutsättningar för allmänheten att röra sig i området.

Området ligger exponerat sett från sjön, framförallt den södra delen. Planen reglerar därför höjden och takvinkeln på bostadshusen för att de inte ska dominera landskapsbilden. Det är även önskvärt att alléer och övriga större träd som finns bevaras i den mån det är lämpligt med hänsyn till bästa nyttjande av marken. Solbacka gård med tillhörande lada och allé är ett krakatärsdrag som föreslås bevaras och utvecklas.

Planens genomförande kommer att få konsekvenser för dagvattnet i och med en ökad mängd hårdgjord yta, vilket snabbar upp flödena. Planen föreslår en kombination av öppna och slutna system för att kunna hantera flödena samt att det naturstråk som föreslås längs stranden kan bli en del i dagvattenhanteringen.

De el- och VA-ledningar som finns i den norra delen av området kan vara kvar i nuvarande läge medan de i söder behöver flyttas till allmän platsmark för att säkra en ändamålsenlig användning av kvartersmarken.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

En utökning av lovplikten gällande marklov har införts för att säkra att områdets naturliga terrängförhållanden behålls i största möjligaste mån samt för att undvika slänter och murar mellan tomter och mot allmänna platser.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och kostnaden tas sedan ut i samband med bygglovgivning enligt kommunens gällande plantaxa.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen laga kraft	tidigast mars 2018
Fastighetsreglering	tidigast mars 2018 (efter att planen vunnit laga kraft)
Bygglov	tidigast under våren 2018
Utbyggnad av VA	under 2018
Utbyggnad av gator	under 2018
Byggnation av bostäder	under 2018 och framåt
Iordningställande av naturmark	under 2018 och framåt

Ovanstående tider är preliminära och behöver troligen revideras under projektets gång. Då området är stort kommer det troligen att byggas ut i etapper. Dock bör ordningen vara sådan inom samtliga etapper att gator, naturområden och VA är steg 1, att fastighetsreglering (avstyckningar mm) är steg 2 (ev kan detta göras efter att gator är projekterade och då i steg 1) och byggnation av hus är steg 3.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Upprättande av detaljplan	Kommunen genom SBK Värmland AB
Bygglov	Kommunen på initiativ av exploitör
Förrättningar och avstyckningar	Lantmäteriet på initiativ av kommunen/exploitör
Vatten och avlopp till resp fastighet	Kommunen
VA-ledningar inom resp fastighet	Fastighetsägare
Gatunät inom och till planområdet	Kommunen
El	Ellevio AB på initiativ av exploitör
Upphävande av ledningsrätt	Ellevio AB
Utbyggnad av tele	Skanova AB på initiativ av exploitör
Utbyggnad av fiber	Skanova AB

Gatukostnadsutredning

Kostnaderna för de nya gatorna tas ut i tomtpriiset, ingen gatukostnadsutredning kommer att krävas.

Exploateringssamverkan

Planens genomförande bedöms inte kräva exploateringssamverkan.

Avtal

Kommunen avser inte att upprätta exploateringsavtal för områdets genomförande.

ETAPPUTBYGGNAD

Etapp 1 aktuellt planområde

Aktuell plan är att se som etapp 1 i utbyggnaden av området kring Solbacka. Inom denna etappen är det troligast att den södra delen av området, närmast sjön, byggs ut först och att utbyggnaden sedan fortsätter vidare norrut. Utvecklingen av naturområdet längs stranden ingår i etapp 1.

Etapp 2 verksamheter och fortsättningen av strandpromenaden - egen detaljplan

Kommunen har för avsikt att även vidare utveckla området i norr med gästhamnsplatser och även möjliggöra för verksamheter ex café och restaurang i anslutning till båthamnen. Detta område förbinder det naturstråk som föreslås i aktuell detaljplan med den gc-bro som planeras. Då några av dessa åtgärder kräver stöd av ett LIS-utpekaden (landsbyggsutveckling i strandnära läge) för att upphäva strandskyddet och därför kommer en separat detaljplan tas fram efter att kommunens LIS-plan reviderats.



Överstående illustration visar en möjlig utveckling inom planområdet röd linje (etapp 1) samt en möjlig utveckling inom strandområdet gul linje (etapp 2).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen möjliggör att kvartersmarken styckas av till enskilda fastigheter.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Befintlig ledningsrätt för Ellevio AB, vilken avser den tidigare luftledningen ska upphävas, för detta ansvarar Ellevio AB vilka även står för kostnaden. Kvar blir ledningsrätten för den markförlagda kabeln vilken placeras inom naturmarken.

Kommunens VA-ledningar inom det södra området kommer att behöva flyttas vilket innebär att ledningsrätten behöver justeras alternativt upphävas.

Ett markreservat (u) för VA-ledningar har skapats inom kvartersmarken. För att ledningsägaren ska ha rätt att komma åt ledningarna behöver tillgången till marken säkertställas i en förrättning antingen som servitut eller med ledningsrätt.

Inom delar av bostadsmarken kan ett eller flera servitut för infart behövas för att möjliggöra sk "skafttomter" detta beror dock på placering och utformning av tomter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen står för kostnaderna för utbyggnad av de allmänna platserna medan respektive fastighetsägare/exploatör står för kostnaderna inom kvartersmarken. Kommunen får intäkter via försäljning av tomter samt för ex bygglövgivning och va-utbyggnad enligt gällande taxor.

Ellevio AB står för kostnaderna i samband med upphävandet av ledningsrätten för den tidigare luftledningen.

I samband med utbyggnad av det södra området kommer Skanovas teleledning att behöva flyttas. Den nya dragningen ska samordnas med VA-utbyggnaden. Kostnader som uppkommer vid flytten av ledningen tas av den som initierar flytten, i detta fall Sunne kommun.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen av fastigheter behövs för planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

I samband med projektering av gator och byggnader behöver kompletterande geotekniska utredningar göras för att säkerställa slutligt val av grundläggning.

TILLSTÅND

Fornlämningsområdet vid lämning 330 kan påverkas av vägdragningen och tillstånd behöver då sökas enligt 2 kap 12 § KML.

Det krävs tillstånd enligt 7 kap MB för att ta ned 2-3 björkar i allén vid Solbacka gård, detta för att möjliggöra infarten till det nya bostadsområdet. Ansökan görs parallellt med planarbetet.

Åtgärder som innebär påverkan för rödlistade arter kräver dispens enligt artskyddsförordningen, framförallt gäller detta fåglar inom det södra området. Kommunen avser att göra en dispensansökan under 2018.

För att kunna genomföra W₁ småbåtshamn krävs att strandskyddsdispens fås från Länsstyrelsen. Strandskyddet är inte upphävt i planen.

7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna är upprättade av SBK Värmland AB genom Karin Manner i samarbete med Johanna Bergsman planarkitekt Sunne kommun samt tjänstemän från verksamheten för teknik och kost samt miljö, plan och bygg.

Arvika 2016-08-01, rev 2018-01-23

Karin Manner

Planeringsarkitekt FPR/MSA

SBK Värmland AB

Johanna Bergsman

Enbetschef

Sunne kommun

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Efter granskning har redaktionella ändringar gjorts samt att korsmarken justerats utefter den nya bullerförordningen samt att prickmarken justerats för befintliga hus.

Förtydligande kring strandskyddet och att detta inte är upphävt inom W_1 utan en separat ansökan måste skickas in till länsstyrelsen.