



Detaljplan för

STAVIK 1:61 m fl

Sunne kommun, Värmlands län

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige 26 april 2012
Vunnit laga kraft 24 april 2013

Ändrad genom beslut 2024-12-04



**DETALJPLAN FÖR
STAVIK 1:61 M FL
SUNNE KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och utlåtande. Till planen hör även särskild arkeologisk utredning, va-utredning och geoteknisk utredning. Vidare ingår grundkarta och fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av byggrätterna enligt gällande plan med 17 tomter, att reglera vägdragning, avloppshantering m fl gemensamma angelägenheter inom området och att möjliggöra ytterligare vattenområden för bryggor i Fryken.

Planområdet är identiskt med hittills gällande plan från 1975 och innehåller i föreliggande förslag totalt 56 tomter för fritidshus, varav 7 idag är bebyggda och avstyckade och 32 obebyggda och avstyckade. Gällande plan innehåller totalt 39 tomter.

Planärendet hanteras med normalt planförfarande.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planen skall möjliggöra en begränsad utökning av exploateringen i ett område som till största delen redan är bebyggt eller planlagt för bebyggelse.

Gällande miljökvalitetsnormer, även de enligt Vattenförvaltningen, bedöms inte komma att överskridas.

Enligt VISS är gällande miljökvalitetsnorm (MKN) för Nedre Fryken God ekologisk status 2009 och kvalitetskravet God ekologisk status 2015. För kemisk status (exklusive Hg) gäller God kemisk ytvattenstatus för såväl 2009 som 2015. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka detta.

Se även Miljökonsekvensbeskrivningen.

MKB – BEHOVSBEDÖMNING

I samband med programskedet har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats, vilken inför samrådsskedet har setts över i enlighet med planförslaget och där efter justerats inför utställningsskedet.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kommer områdets naturmiljö och vegetation att påverkas oavsett om området exploateras enligt gällande detaljplan eller enligt föreliggande planförslag. Påverkan bedöms inte skilja nämnvärt mellan de båda.

Områdets kulturhistoriska värden och riksintresset enligt MB 4:2 bedöms inte påverkas nämnvärt. Skillnaden mellan nuvarande plan och upprättat förslag är liten. Allmänhetens tillgänglighet till stranden påverkas inte.

Se vidare i miljökonsekvensbeskrivningen.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Frykens östra strand, ca 6 km söder om Sunne tätort.

Det avgränsas i norr av fastighetsgräns, i öster av fastighetsgräns och väg, i söder av fastighetsgräns och i väster av Fryken.

Fastigheten Stavik 1:61 och flertalet av de avstyckade fastigheterna ägs av Novilla AB. Fastigheterna Stavik 1:39, 1:40, 1:53 – 1:55, 1:64 och 1:102 är privatägda. Arealen uppgår till ca 23 ha, varav 3 ha vattenområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller byggnadsplan, fastställd 1975-10-02. Dess genomförandetid har gått ut.

Strandskydd enligt MB 7:13 m fl gäller intill 100 m från Frykens strand, även för kvartersmarken. Strandskyddet föreslås upphävas för berörd kvartersmark samt för vattenområden med beteckningen W_2 och W_3 .

Planområdet ingår i område av riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet, geografiska bestämmelser, enligt MB 4:2 (Fryksdalen).

I gällande översiktsplan för Sunne kommun, upprättad 1990, tillhör planområdet "område av särskilt värde för rekreation, kulturmiljövård och/eller naturvård". I förslaget till ny ÖP för Sunne kommun, som är utställt under sommaren 2011, är området betecknat som "fritidshusområde" och "område med naturvärden i mark".

Planområdet redovisas i kommunens Naturvårdsprogram med naturvårdsklass 3 (lövskogsbestånd med viss fågelfauna).

Planarbetet inleddes med ett programskede 2006 och har efter uppehåll och kompletteringar nu återupptagits.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en sluttning mot Fryken. Tät lövskog är den dominerande vegetationen. Inslag av barr förekommer. Delar består av mycket tät lövsly.

Vid en fortsatt exploatering kommer en stor del av vegetationen att avverkas för att möjliggöra byggande av hus och vägar och skapa utsikt över sjön. I områdets nordöstra respektive sydvästra del kommer en stor del av vegetationen att finnas kvar. Områdets värde ur naturvårdssynpunkt kommer delvis att minska till följd av exploateringen. Detta hade även varit fallet med en utbyggnad enligt gällande plan, som upprättades 1975, medan kommunens ÖP är från 1990 och naturvårdsprogrammet från 2008.

Grundförhållanden

Planområdet har översiktligt undersökts i oktober 2010 och maj 2011. I västra delen utgörs grunden av glacial lera, i öster dominerar morän med delvis stor förekomst av sten och block.

Småhus bedöms kunna dimensioneras i geoteknisk klass I med grundtrycksvärden på 200 kPa i den östra delen och 25-50 kPa i den västra. Lerans måktighet kan variera i den västra delen varför ytterligare kontroller kan erfordras för att klargöra grundläggningsmetod i enskilda fall. Likaså kan detaljerade stabilitetsutredningar erfordras. I områdets västra del bör risk för erosion i slänter eller vid släntfot beaktas.

Radonhalten har undersökts och uppmätts till 1 resp 26 kBq/m³, vilket innebär normalradonmark. Tidigare undersökningar i omgivningen visar på en radonhalt om 25 kBq/m³. Det innebär att nybyggnader skall utföras radonskyddat.

Vägar inom området förses med vägdiken på ena sidan. Dikena kompletteras med dräneringssystem, som byggs ut i samband med övriga exploateringsarbeten. Utsläpp bedöms kunna ske mot ravinen i punkt 4 i va-utredningen. Detaljstudier krävs i samband med den fortsatta utbyggnaden.

Vattenområden

Gällande plan omfattar ett vattenområde med en mindre del avsedd för bryggor. Vattenområdet bibehålles till storlek men området för bryggor flyttas söderut till befintlig badstrand och kompletteras med ytterligare områden för bryggor i anslutning till befintliga strandtomter. I anslutning till föreslagen gemensamhetslokal anvisas ett vattenområde för bryggor och ny badplats.

Anläggande av bryggor är vattenverksamhet som kräver anmälan till länsstyrelsen och eventuellt tillstånd genom miljödom.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av 7 fritidshus, varav 6 på avstyckade strandtomter längs Fryken. Gällande planförslag tillåter bebyggelse på ytterligare 32 tomter. I föreliggande planförslag har komplettering skett med ytterligare 17 tomter. Samtliga tillkommande tomter ligger minst 100 m från Frykens strand.

Tomterna varierar i storlek från ca 1200 m² och större. Flertalet är mellan 1200 och 1400 m². De är avsedda för friliggande hus i ett plan. För några tomter i sluttande terräng medges suterrängvåning utöver angivet våningsantal. På vissa tomter har taklutningen begränsats till 27° för att medge bättre sjöutsikt

för angränsande fastigheter. Byggnadshöjden begränsas till 3,5 m utan och 5,0 m med suterrängvåning. För samtliga nya och obebyggda tomter är största tillåtna byggnadsarea 95 m².

För de bebyggda fastigheterna 1:39, 1:40 och 1:102 medges en byggnadsarea av max 150 m² och för 1:53-1:55 medges 250 m² byggnadsarea och en taklutning om max 38 grader.

Tillkommande 17 tomter upptar knappt 11 % av områdets yta.

Avsikten är att behålla områdets karaktär av fritidsbebyggelse anpassad till dagens krav.

För nybyggnader krävs radonskyddat utförande enligt den översiktliga geotekniska undersökningen.

Genom planbestämmelse regleras avstånd mellan byggnader på olika tomter av brandskäl.

För befintliga tomter längs sjön föreslås liknande villkor, vilket innebär utökade byggrätter jämfört med gällande plan.

Vid badstranden i sydost föreslås möjlighet att lokalisera en gemensamhetslokal med bastu, omklädning och utrymme för samvaro.

Trafik och parkering

Tillfart sker via befintlig grusväg som ca 1500 m österut ansluter till länsväg 716. Vägen förvaltas av Svenserud-Staviks Vägsamfällighetsförening. Vägnätet inom området är delvis utbyggt och behålles i huvudsak i nuvarande sträckning med kompletteringar för tillkommande tomter. Körvägarna kompletteras med gångvägar som leder ned till den allmänna badplatsen. Vid infarten anordnas en mindre allmän parkering för badgäster.

Trafiken till och från planområdet kommer att öka. Trafiken på tillfarten från väg 716 uppskattas under sommarmånaderna kunna öka från ca 150 fordon/dygn i dag till ca 350 fordon/dygn vid full utbyggnad. Trafiken övriga tider av året beräknas öka från ca 110 fordon/dygn till ca 150 fordon/dygn, med samma förutsättningar. Uppskattningen baseras på 5-6 turer/dag för permanentus och 3-4 för fritidshus, samt att 1/3 av de tillkommande fritidshusen kan bli permanentade. Ökningen bedöms kunna hanteras av nuvarande tillfartsväg, som är av relativt god standard och har en bredd som medger möte mellan personbilar. Eventuella förbättringsåtgärder i form av siktröjning mm genomförs i samråd med vägsamfälligheten.

Siktförhållandena vid områdets utfart mellan 1:66 och 1:106 bör förbättras i samråd med fastighetsägarna och vägsamfälligheten.

Skolskjuts och annan busstrafik finns på väg 716. Avståndet dit understiger kommunens norm för skolskjuts (≥ 2000 m gångavstånd för åk 1-6, ≥ 3000 m för åk 7-9) för större delen av planområdet. Utfarten mot väg 716 kan behöva ses över med avseende på kollektivtrafik och skolskjuts, vilket skall ske i samråd med Trafikverket.

Friytor

Närmast stranden mot Fryken bevaras relativt stora friytor. I omgivningen finns god tillgång till ytterligare stränder och strövområden.

Enligt gällande plan uppgår friytorna i området till ca 11,4 ha. Av detta upptas netto ca 1,9 ha av nu tillkommande tomter och vägar, vilket motsvarar ca 17%.

I anslutning till föreslagen gemensamhetslokal anordnas en allmän badstrand med möjlighet att anlägga bryggor.

Naturmarken inom området och badplatsen kommer även i framtiden att vara allemansrättsligt tillgängliga.

Fornlämningar

I områdets södra del finns en fornlämning i form av en bygårdstomt sedan mitten av 1600-talet, RAÄ 185. Den ingår i naturmarken och markeras med forn-R på plankartan.

För planområdet utfördes en särskild arkeologisk utredning av Värmlands Museum 2008, vilken tillhör planärendet. Vid undersökningen påträffades ett antal odlingsrösen av sentida datering, vilka huvudsakligen befinner sig på mark som i planen betecknats som naturmark. Ett fåtal kan dock påverkas av exploateringen.

I norra delen av den avstyckade fastigheten Stavik 1:76 finns en torplämning, ST 15909 enligt Skogsstyrelsens register. Denna del av fastigheten redovisas som prickmark och får inte bebyggas.

Se vidare i den arkeologiska utredningen.

Störningar

Planområdet berörs inte av störningar från omgivningen eller från föreslagna åtgärder. Avloppsanläggningen befinner sig mer än 60 m från närmaste tomtgräns, vilket bedöms tillfredsställande.

Teknisk försörjning

Särskild va-utredning har utförts.

Försörjningen med råvatten planeras ske från ny bergbördad brunn mitt i området, intill äldre bergbördad brunn. Kapaciteten bör vara $\geq 35 \text{ m}^3$ per dygn. En reservoar kan erfordras för att klara utjämningen över dygnet. Anordnande av ny vattentäkt är tillståndspliktig verksamhet.

Befintlig avloppsanläggning, anlagd 2002, med slamavskiljning och markbädd, åtgärdas betr skada på utloppsledningen. Den används till en början för en belastning av upp till 10 hus. Därefter byggs den ut med ett avloppsreningsverk med biologisk och kemisk rening, som bör kunna genomföras etappvis för att undvika olägenheter av för låg belastning. Befintlig markbädd behålles då som ett slutreningssteg.

Se vidare i va-utredningen, som tillhör planförslaget. E-områden redovisas för vattenverk och avloppsreningsverk.

Samtliga obebyggda och planerade tomter skall försörjas av den gemensamma anläggningen. De sex bebyggda tomterna vid Fryken samt Stavik 1:64 har egna anläggningar för vatten och avlopp men kommer att erbjudas möjlighet att ansluta sig till den gemensamma anläggningen.

I enlighet med servitutsavtal anvisas ett u-område för va-ledningar till fastigheterna Stavik 1:89 och 1:90.

Inga nya enskilda avloppsanläggningar kommer att tillåtas i området, eftersom för berörd del av Fryken gäller "hög skyddsnivå" enligt besked från Länsstyrelsen 2010.

Elförsörjningen ombesörjs av Fortum. För ny transformatorstation anvisas ett läge vid infarten till området. För befintlig kabel längs södra gränsen av 1:82 anvisas ett u-område.

För avfallshantering anordnas en miljöstation vid infarten till området där de boende kan lämna sitt avfall.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett område sedan tidigare planlagt för fritidsbebyggelse kommer att tillföras ytterligare ett antal tomter.

Befintlig delvis mycket tät lövträdsvegetation kommer att till viss del avverkas och ersättas av bebyggd tomtmark.

Vägnätet bibehålls men förbättras och utökas.

Vid stranden anordnas gemensamma badbryggor och området rensas upp och görs mer tillgängligt. Parkering för badgäster anordnas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden har satts till femton år från den dag planen vunnit laga kraft.

Strandskyddet föreslås upphävas för all berörd kvartersmark och vattenområdet med beteckningarna W_2 (bryggor och bad) resp W_3 (bryggor) inom planområdet. Särskilda skäl är att vissa funktioner som bryggor etc och gemensamhetslokal är beroende av vattenlägen, att kvartersmark inom området i gällande plan inte omfattas av strandskydd och att området behövs för att utvidga pågående verksamhet, samt att behovet inte kan tillgodoses utanför området (MB 7:18c). Föreslagen utökning med tomter ligger mer än 100 m från strandlinjen. Strandskyddet upphävs genom särskilt beslut av länsstyrelsen.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Huvudman blir den samfällighetsförening, som kommer att bildas i enlighet med genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare: Arkitekt Björn Johansson, WSP Samhällsbyggnad

Kommunal handläggare: Planingenjör Conny Johansson

Upprättad 2011-08-25

Reviderad 2011-03-01

Revideringen är av redaktionell art och avser komplettering av beskrivningen avseende byggnadsarea, friytor, tillfartsväg, diken, avloppsförsörjning och strandskydd. Plankartan har reviderats avseende avståndet mellan stranden och föreslagen fastighet samt byggrätt och taklutning för befintliga fastigheter.

Antagen av Kommunfullmäktige: 2012-04-26

Laga kraft: 2013-04-24

**DETALJPLAN FÖR
STAVIK 1:61 M FL
SUNNE KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planärendet hanteras med normalt planförfarande.

För planarbetet gäller följande tidplan:

Remiss och samråd:	november-december 2010
Beslut om utställning	sept 2011
Utställning	sept-okt 2011
Godkännande av mbn	mars 2012
Antagande av KF	april 2012
Laga kraft	maj 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till femton år från den dag planen vunnit laga kraft. Tiden motiveras med att tomterna kommer att försäljas och bebyggas i takt med efterfrågan.

Ansvarsfördelning

För genomförandet av de åtgärder som redovisas i planen svarar intressenten Novilla AB. Företaget svarar även för planarbetet med tillhörande utredningar. Sunne kommun svarar för den formella hanteringen av planen genom avtal med Novilla AB.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Huvudman kommer att bli den samfällighetsförening för området som kommer att bildas efter anläggningsbeslut med stöd av denna plan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Huvuddelen av tomterna inom området är redan avstyckade. Tillkommande tomter styckas av i samband med fortsatt försäljning.

Gemensamhetsanläggningen Stavik ga:2 som bildades 1981 avregistrerades 2000. För området bildas därför med stöd av denna plan två nya gemensamhetsanläggningar; ga:1 omfattande naturmark och lokalvägar samt miljöstation, ga:2 omfattande teknisk försörjning i form av vatten- och avloppsförsörjning, samt gemensamhetslokal och gemensam badplats med bryggor.

Andelsägare i ga:1 blir samtliga fastigheter inom planområdet. Andelsägare i ga:2 blir samtliga fastigheter inom planområdet förutom de bebyggda fastigheterna Stavik 1:39, 1:40, 1:53-55, 1:64 och 1:102.

För de bebyggda fastigheterna blir det valfritt att ansluta sig även till ga:2.

Den exakta uppdelningen och andelstalen avgörs i samband med kommande anläggningsförrättning, som genomförs av lantmäteriet i samråd med berörda fastighetsägare. Ägaren av Stavik 1:61 i samråd med befintliga fastighetsägare initierar och bekostar förrättningen. För att inte i onödan belasta avstyckade, sålda fastigheter med kostnader kommer ägaren av stamfastigheten att behålla andelar i proportion till antalet osålda fastigheter. För framtida förvaltning av gemensamhetsanläggningarna behöver en samfällighetsförening bildas.

Svenseruds-Staviks Vägsamfällighetsförening utökas med de tillkommande delägarna i ga:1. Detta bör ske genom lantmäteriförrättning för beräkning av nya andelstal. Förrättningen initieras av vägsamfällighetsföreningen.

Ägaren av Stavik 1:61 har i exploateringsavtal med kommunen förbundit sig att hålla gångväg och ett antal parkeringsplatser för allmänhetens tillgång till badplatsen.

Servitutsavtal avseende rätt för Stavik 1:102 att lägga och ha va-ledningar över Stavik 1:61 har beaktats genom u-område i planen. Servitutsavtalet är tecknat 1985-12-30. I avtalstexten hänvisas det inte till någon karta. Det finns dock en kartbilaga av vilken det inte går att utläsa ledningens läge. Vid den lantmäteriförrättning som skall ske för att bilda gemensamhetsanläggningen Stavik ga:2 (bl a va-frågor) skall därför rättigheterna enligt servitutet för fastigheten Stavik 1:102 utredas så att fastighetsägarens intressen tillgodoses.

Detta innebär inte att nya enskilda avloppsanläggningar eller utökning av befintliga kommer att tillåtas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare: Arkitekt Björn Johansson, WSP Samhällsbyggnad

Kommunal handläggare: Planingenjör Conny Johansson

Upprättad 2011-08-25 Reviderad 2012-03-01

Revideringen är av redaktionell art och avser förtydligande avseende fastighetsrättsliga frågor.

Antagen av Kommunfullmäktige: 2012-04-26

Laga kraft: 2013-04-24

WSP Samhällsbyggnad
Box 117
651 04 Karlstad
Besök: Lagergrens gata 8
Tel: 054-13 20 00
Fax: 054-13 21 99
www.wspgroup.se

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE

