



Laga kraft 2015-02-24

DETALJPLAN FÖR TORVSNÄS 1:15 OCH 1:48 "PROSTGÅRDEN"

Sunne kommun,
Värmlands län

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad på uppdrag av Sunne kommun

PLANBESKRIVNING



SUNNE KOMMUN

Beställare: Sunne kommun
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, Karlstad
tel: 054 -13 20 00
Uppdragsansvarig: David Jansson
Uppdragsnr: 10193158

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

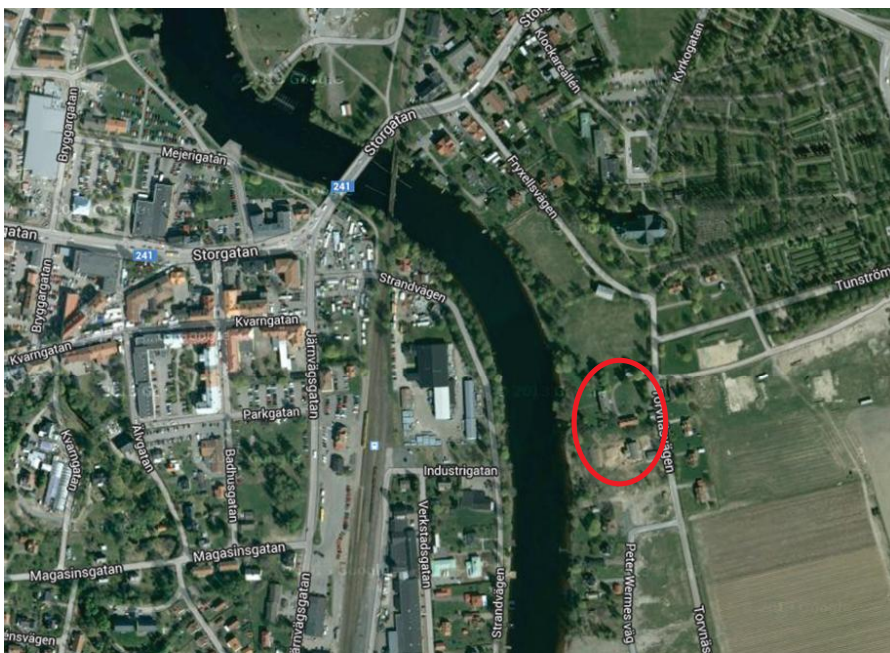
Till planen hör även en Behovsbedömning för MKB, samt grundkarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

På fastigheten Sunne Torvnäs 1:15, kallad Prostgården, bedrivs för närvarande ett Bed & Breakfast med tillfälligt bygglov. Verksamheten omfattar 22 bäddar och håller öppet året runt. Önskan finns att få ett permanent tillstånd för verksamheten samt möjlighet att utöka med konferens och evenemang. Vissa byggnader inom fastigheten används som bostad, vilket det även fortsättningsvis finns behov av. Enligt gällande detaljplan får fastigheten endast användas för bostadsändamål. Ny detaljplan skall därmed upprättas för att möjliggöra besöksinriktad användning vid Prostgården.

Fastigheten Torvnäs 1:48 är nybyggd med bostadshus och har i samband med Prostgårdens ändrade användning behov av möjlighet till viss avskärmning.

Området är en del av en kulturmiljö med ett antal äldre byggnader som behöver beläggas med lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Planområdets läge i Sunne

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget på östra sida Frykensundet ca. 100 meter söder om Sunne kyrka. Inom planområdet är fastigheterna Torvnäs 1:15 och Torvnäs 1:48. Planområdet är ca 10 500 m² stort.

Markägförhållanden

Torvnäs 1:15 och Torvnäs 1:48 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2013-05-23 Miljö- och byggnadsnämndens förvaltning i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Sunne Torvnäs 1:15 "Prostgården", med syftet att möjliggöra ändrad markanvändning för verksamheter som Bed and Breakfast, konferens och evenemang. Gällande detaljplan vann laga kraft 2006-01-19 med en genomförandetid på 15 år. Gällande plan tillåter endast bostadsändamål för Torvnäs 1:15.

Översiktsplanering

Översiktsplanen från 2011 hänvisar till Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Sunne tätort (2009-07-17), vilken föreslår att det aktuella planområdet skall användas för bostadsbebyggelse, samt föreslår en sträckning av gång- och cykelväg längs Frykensundets strand. Gång- och cykelvägen skulle då passera planområdet mellan vattnet och de befintliga byggnaderna. Detaljplanen föreslår kulturrelaterade ändamål kombinerat med bostad. Planförslaget innebär ett visst avsteg från gällande fördjupad översiktsplan men bedöms i sin helhet som förenligt med kommunens översiktsplanering.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv (Fryksdalen) enligt miljöbalken 4 kap. 2 §. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra negativ inverkan på riksintresset.

Planens förenlighet med 3,4 och 5 kap. i Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 och 4 kap. Miljöbalken. I enlighet med 3 kap. 1 § Miljöbalken bedöms mark- och vattenområdet lämpat för de ändamål som föreslås och tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 § eller 7-9 §. Förslaget bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB kapitel 5 överskrids (se Behovsbedömning, Miljömål och miljö kvalitetsnormer).

Strandskydd

Sundet berörs av utökat strandskydd (150 meter från strandlinjen). Strandskyddet är upphävt genom gällande detaljplaner. Detta återinfaller dock i samband med att ny detaljplan tas fram. Sundet är klassat som fågelskyddsområde och kräver därmed dispens från länsstyrelsen för upphävande av strandskydd (MB 7 kap. 18 §). Ansökan om upphävande av strandskydd görs till länsstyrelsen

av Sunne kommun, med hänvisning till ”särskilda skäl”, i samband med att planen genomgår granskning.

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. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Ansökan om upphävt strandskydd görs med hänvisning till punkt nr. 1 ovan.

Förutsättningar och förändringar

Grundförhållanden

Marken är bebyggd sedan tidigare och någon särskild grundundersökning bedöms inte behövas. I samband med nybyggnation kan geoteknisk undersökning komma att krävas.

Topografi, mark och grönska

Planområdet ligger mellan Torvnäsvägen och Frykensundet med högsta punkten uppe vid vägen (+73,3 m, RH2000). Den bebyggda markytan sluttar svagt nedåt men sista biten mot vattnet är brantare (lägsta punkt +62,2 m).

Området är vackert beläget med utsikt dels mot kyrkan, samt med vy ut mot Frykensundet. Största delen av markytan utgörs av gräsmatta med lövträd, frukträd och enstaka buskar. Vid Torvnäsvägen ligger en parkering som avskiljs från trädgården med en häck. Fastigheten nås från två ingångar som ligger vid var sin sida om parkeringen.

Den brantare delen ner mot vattnet är kraftigare bevuxen med buskar och träd. Från huvudbyggnaden mot vattnet ligger en stenlagd gång som mynnar ut i en udde i vattnet. Udden omgärdas på var sin sida av höga gamla lövträd.

Området mot vattnet är betecknat som park i planen. Området ska då vara tillgängligt för allmänheten och genom kommunalt huvudmannaskap är kommunen ålagd att säkerställa skötsel.

Naturmiljö

Planområdet ingår i Sunnesundet som utgörs av en smal remsa av stränderna samt vattenområdet mellan Mellan-Fryken och Övre Fryken. Sundet fungerar som rastplats för gäss och änder och är oftast öppet vintertid och utgör därmed



Trappa och stenlagd gång ut mot udden i sundet.



Vy mot kyrkan.



Slänten/parkområdet mot Frykensundet.

en viktig övervintringsplats för andfåglar. Stränderna längs sundet är i relativt hög utsträckning exploaterade, och de ostörda platser som finns kvar är därför särskilt viktiga för fågellivet.

Sunesundet är enligt kommunens naturvårdsprogramklassat klassat som lokalt intresse för naturvård. Frykensäjöarna och Sundet är även utpekade som särskilt värdefulla och värdefulla vatten av Fiskeriverket (numera Havs- och vattenmyndigheten) respektive Naturvårdsverket, samt som djur- och växskyddsområde enl. 7 kap. miljöbalken (fågelskyddsområde) vilket vanligtvis innebär beträdesförbud under häckningssäsong. Det aktuella området berörs dock inte av beträdesförbud men med förbud mot jakt av sjöfågel. Planen bedöms inte innebära någon negativ förändring för fågellivet eller vattenmiljön och dess ekologiska status.

Artskyddsförordningen (2007:845) innebär vidare fridlysning av ett antal arter och alla vilda fåglar, samt skydd av deras livsmiljöer. Artskyddsförordningen införlivar EU:s art- och habitatdirektiv samt fågeldirektiv i svensk lagstiftning. Syftet med dessa direktiv är att säkra den biologiska mångfalden genom bevarandet av naturligt förekommande livsmiljöer samt den vilda floran och faunan i EU:s medlemsländer.

Planområdet bedöms inte vara särskilt artrikt sett i ett regionalt perspektiv. I och med att en stor del av området redan är ianspåktaget bedöms det utgöra en mindre viktig lokal för fåglar och andra skyddade arter. År 2013 gjordes en inventering längs båda sidor av Sunnesundet av den hotade arten "äkta daggvide", vilken inte påträffades. Inga andra skyddade arter har påträffats inom området. Ingen inventering av skyddade arter bedöms därmed behövas i samband med detaljplanearbetet. Vid utbyggnad av gång- och cykelvägen kan i värsta fall enstaka växtplatser och individer komma att påverkas. Detta leder dock inte till att arternas bevarandestatus påverkas, varken lokalt, regionalt eller nationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte medföra konsekvenser som strider mot artskyddets syften.



Illustration över planområdet

Bebyggelse och kulturvärden

Platsen har en gedigen historia och har tjänat som hem för Sunne kyrkas kyrkoherdar i ca. 400 år. Prostgården finns dokumenterad i *Kulturbistorisk inventering i Sunne kommun* från 1980 av Värmlands museum där anläggningen, med hänvisning till prästgårdsinventering från 1973, klassificeras som ”byggnader med stort kulturhistoriskt värde och med både allmänt och lokalt värde”.

Byggnadsbeskrivningar

Sju byggnader är belägna inom planområdet, fem på Torvnäs 1:15 och två på Torvnäs 1:48. Torvnäs 1:15 innefattar även en jordkällare.

Huvudbyggnaden på Prostgården uppfördes 1969 i äldre stil och ersatte då den tidigare kyrkoherdebostaden som revs efter brand. Det nuvarande huset är en sutterängbyggnad med entré mot gården och undervåning mot sundet. Fasaden är falurödfärgad med stående lockpanel och vita fönster. Taket är skiffertäkt.

Tidigare har både södra och norra sidan av Prostgårdens huvudbyggnad omgett av flyglar, endast den södra finns kvar. Den befintliga flygeln är från 1765 och är faluröd med stående lockpanel och vita fönster. Taket är belagt med tvåkupigt tegel. Möjlighet finns att i karraktärsriktig stil återuppföra en flygel där den tidigare stod.

På var sin sida om Prostgårdens huvudbyggnad, mot vägen till, är två bodar som är samtida med flygeln. Dessa är falurödfärgade med stående lockpanel och skiffertäckta tak.

På norra sidan om huvudbyggnaden står en ytterligare bod/magasin som vid okänt tillfälle flyttats till platsen. Byggnaden är falurödfärgad med stående lockpanel och skiffertak.

Fastigheten Torvnäs 1:15 får beteckningen R₁B och kan då användas för tillfälligt boende som hotell, vandrarhem och Bed and Breakfast, samt för kulturellt relaterad besöksverksamhet så som utställningar, konserter, föreläsningar och evenemang. Som komplementverksamhet kan fastigheten även inhysa restaurang och handel i mindre skala. Alla byggnader kan även användas för permanent boende. Den befintliga jordkällaren bekräftas i planen och kan användas vid evenemang, exempelvis till servering.

De två byggnaderna på Torvnäs 1:48 är nyuppförda och består av ett bostadshus och ett garage. De är stilmässigt anpassade efter de äldre byggnaderna på Prostgården. Fastigheten får användas för bostadsändamål.



Flygelbyggnaden på Prostgården.



Huvudbyggnaden på Prostgården.



Den södra boden på Prostgården.



Den norra boden mot Torvnäsvägen på Prostgården.



Bod på norra sidan om huvudbyggnaden.



Nytt bostadshus på Torvnäs 1:48.



Fönster och tegeltak på flygelbyggnaden.



Detalj från huvudentrén på flygelbyggnaden



Fönster på flygelbyggnaden.

Bevarande och varsamhet

Prostgården är en central del av den kulturmiljö som finns runt kyrkan. Byggnaderna är i sig själva intressanta och gården har i sin helhet stor inverkan på landskapsbilden vid östra sidan av Frykensundet. De nya byggnaderna på Torvnäs 1:48 är uppförda i relativt enhetlig stil med den övriga miljön, vilken är värdefull att bevara, och framtida förvaltning bör göras med utgångspunkt från den karaktärsfulla kulturmiljö som finns.

De äldre byggnaderna på Torvnäs 1:15, d.v.s. flygeln och de två ursprungliga bodarna får inte rivas. Huvudbyggnaden på Torvnäs 1:15 är relativt nybyggd men är uppförd i anpassad stil till den övriga miljön. Den tidigare huvudbyggnaden på Prostgården (nedbrunnen och ersatt av den nuvarande) var högre än den nuvarande och större än de övriga byggnaderna på gården. Därför finns möjlighet att, i proportion till övriga byggnader på Prostgården, uppföra en ytterligare våning utöver nuvarande.

Vid underhåll och tillbyggnad ska, för samtliga byggnader i planområdet, utformning och materialval anpassas så att byggnadernas karaktärsdrag består. Varsamhetsbestämmelserna gäller träpanel, fönster och tak, samt befintliga detaljer vid entréer och fönster.

Vid uppförande av byggnader inom planområdet ska dessa utformas med särskild anpassning och hänsyn till karaktärsdrag hos den övriga bebyggelsen i omgivningen. Även proportioner och byggnadshöjd ska anpassas till befintliga byggnader.

För nybyggnation och tillbyggnad gäller generellt två våningar och taklutning mellan 20-30 grader inom hela planområdet.

Service

Prostgården ligger ca. 800 meters gångavstånd från Sunne centrum med skolor, matvarubutiker, vårdcentral och andra servicefunktioner nära till hands. Järnvägsstationen ligger på andra sidan sundet med avgångar för både tåg och buss.

Planförslaget kommer troligtvis leda till ett ökat utbud av boende- och besöksrelaterad verksamhet i Sunne.

Gator och trafik

Fastigheterna i Torvsnäsområdet nås via Torvnäsvägen, som via Fryxellsvägen förbinder området med Storgatan (väg 241), som går genom centrala Sunne. Trafiken på Torvsnäsvägen är måttlig och utgörs mestadels av boende som åker till och från området. Kyrkan som är i nära anslutning till planområdet har egna in- och utfarter från Storgatan och ger inte upphov till något egentligt trafikflöde förbi Torvsnäsområdet.

På fastigheten Torvnäs 1:15 finns en parkering som ligger längs Torvnäsvägen. Parkeringen rymmer ca. tio bilar, vilket är tillräckligt för den mängd besökare som bed & breakfast- verksamheten i nuläget ger upphov till. Det framtida behovet av parkeringsplatser beror på fastighetens framtida användning och parkeringsbehovet skall enligt reglering på plankartan säkerställas inom fastigheten.

I gällande fördjupad översiktsplan för Sunne tätort är en gång- och cykelväg

planerad längs Frykensundets östra strand. Gång- och cykelvägen bekräftas i detaljplanen.

En gång- och cykelbro över Frykensundet är under uppförande söder om planområdet. Denna kommer öka tillgängligheten till området och avlasta biltrafiken.

Störningar och risker

Buller

Den intilliggande Torvnäsvägen är måttfullt trafikerad och järnvägen på andra sidan sundet ligger ca. 300 meter från planområdet med skyddande byggnader däremellan. Bullernivåerna bedöms inte överstiga gällande riktvärden.

Prostgårdens delvis nya användning med besöksrelaterad verksamhet medför trafik från besökande gäster. Den huvudsakliga verksamheten på Prostgården är centrerad kring Bed & Breakfast, vilken i nuläget består av 22 bäddar. Trafikökningen som orsakas av besökande övernattningsgäster bedöms inte ge upphov till betydande bullernivåer. Även med en viss utökning av Bed & Breakfast- verksamheten bedöms det orsakade bullret vara inom en rimlig nivå.

Vid de tillfällen som evenemang arrangeras på Prostgården kan besökstoppar uppstå med högre trafiktillförsel till området som följd. Evenemangen hör inte till den dagliga verksamheten utan är förlagda vid ett antal tillfällen under året. De eventuella bullertoppar som kan uppstå är tillfälliga och bedöms vara inom rimliga nivåer.

Den gång- och cykelbro som förs upp över Frykensundet kan på sikt komma att minska andelen bilburna besökare till Prostgården och därmed ha en positiv effekt för det buller som uppstår från biltrafik.

Arrangerade konserter på Prostgården bör göras med hänsyn och i samråd med boende i området. Konserter bör förläggas på dagtid eller vid tidig kväll och höga ljudvolymmer bör undvikas. Hänsyn bör även tas till kyrkans verksamhet, varpå nära kontakt rekommenderas.

Störningsskydd

Vid behov finns möjlighet att inom Torvnäs 1:48 uppföra ett uthus eller ett skyddsplank mot Torvnäs 1:15. Ytan som får bebyggas är tänkt att tillgodose eventuell avskärmning för Torvnäs 1:48 men samtidigt inte hindra allt för mycket sikt mot vattnet för Torvnäs 1:15 och 1:49. Skyddsplank får uppföras med en maxhöjd av 2 meter, och uthusbyggnad är begränsad till en byggnadshöjd av 2.5 meter och en taklutning mellan 20-30 grader.

Förorenad mark

Fastigheten Torvnäs 1:15 har använts som prästbostad under ca. 400 år och bedöms inte ha några markföroreningar.

Markradon

Enligt kommunens översiktliga kartering ligger planområdet inom område med normal risk för markradon, ytterligare provtagning har inte gjorts.

Skred-och rasrisker

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för Sunne tätort bör ras- och skredrisker utredas vid nybyggnation inom strandområdet 50-100 meter från Frykensundet. Då marken är bebyggd sedan tidigare bedöms vidare åtgärder inte behövas för befintliga byggnader. I detaljplanen får byggnader ej uppföras på marken närmast sundet och är delvis parkmark. Vid uppförande av nya byggnader som påverkar markbelastningen skall ras- och skredrisker utredas.

Den befintliga vegetationen i branten närmast sundet är ur ras-och skred synpunkt en tillgång då växtligheten hjälper markens vattenhållande förmåga och minskar risken för ras och skred.

Översvämning

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har utrett översvämningsriskerna i anslutning till Frykensundet (Rapport nr 63: Översiktlig översvämningskartering längs Norälven, 2009-11-17). Stranden vid planområdet berörs av det beräknade 100-års flödet och högsta flödet, den bebyggda delen av planområdet ligger ett antal meter högre upp och berörs inte.

Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

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

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

El/tele: Elnätet i området ägs av Fortum Distribution AB. Ledningar kan vid behov skyddas med ledningsrätt.

Värme: Området är i dagsläget inte anslutet till fjärrvärmenätet. Uppvärmning sker från blandade källor: bergvärme, braskammin och oljepanna.

Avfall: Avfallshanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska och administrativa frågor

Tidplan

Planen bedrivs med normalt förfarande, enligt 5 kap. PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900). Det innebär att planen efter samrådet även ställs ut under en granskningsperiod. Om inte samråd och granskning föranleder att alltför stora justeringar behöver göras, kan planen slutligen antas. Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	April 2014
Granskning	Juni 2014
Antagande av nämnd/KF	September 2014

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Planen gäller även efter genomförandetidens utgång, men fastighetsägaren kan då inte längre ställa anspråk på ersättning om kommunen ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Parkområdet mot Fryksundet har kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats

Kommunen har rätt att lösa in mark som är allmän plats, samt på fastighetsägarens begäran skyldighet att lösa in allmän plats.

Ekonomi

Eventuell anläggning av gång- och cykelväg bekostas av kommunen, övriga eventuella exploateringskostnader bekostas av fastighetägarna.

Miljöbedömning

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras i samband med planarbetet. Syftet med detta är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

I samband med planarbetet har en behovsbedömning tagits fram. Utifrån den har en samlad bedömning gjorts. Behovsbedömningen med kommentarer följer med som en bilaga till planförslaget. Det aktuella planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och någon MKB har inte upprättats.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Planförslaget innebär att Prostgården kan användas för kulturrelaterad besöksverksamhet samt för bostadsändamål. Bed & Breakfast-verksamheten kan fortgå samt har möjlighet att utvecklas mot evenemangsrelaterade aktiviteter. Då området till stora delar utgörs av bostadsbebyggelse är det av stor vikt att besöksverksamheten drivs i samförstånd med övriga fastighetsägare i området. Grannfastigheten Torvnäs 1:48 får möjlighet att upprätta insyns- skydd och/eller uthus mot Torvnäs 1:15 (Prostgården).

Parkområdet längs Frykensundet är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och kommunen är ansvarig för skötsel av området. Vid behov finns möjlighet att från kommunens sida anlägga gång- och cykelväg genom parkområdet.

De äldre byggnaderna på Torvnäs 1:15 är belagda med rivningsförbud. För samtliga byggnader inom planområdet ska varsamhet beaktas vid renovering och underhåll för att inte förvanska dess befintliga karaktär. För ny bebyggelse ska utformning ske med anpassning till karaktärsdragen i omgivningen.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad genom David Jansson, tillsammans med Maria Hallberg och Rolf Johnsson på Sunne kommun.

WSP Sverige
Arenavägen 7
121 88 Stockholm-Globen
Tel: 08-688 60 00
Fax: 08-688 69 99
www.wspgroup.se

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE

