

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

### Efter granskning 2

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av 17 villatomter i form av enbostadshus. Bostadsbebyggelsen kan utgöras av både permanentus och fritidshus.

#### PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2014:900. Planförslaget ska antas av kommunstyrelsen.

#### SAMRÅDSSKEDET

##### Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av ordföranden i Kommunstyrelsens allmänna utskott 2022-03-02.

#### Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2022-03-03) har varit utsänt på remiss under perioden 3-24 mars 2022. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med kommunens kommentarer.

#### SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Under samrådet inkom 24 yttranden. Av dessa hade 14 yttranden privatpersoner som avsändare. Ytterligare ett av yttrandena var undertecknad av företrädare för Vitteby-Östra Ingersby vägsamfällighet. Av de privata yttrandena var nio underskrivna av flera personer. Det yttrande som var underskrivet av flest personer hade sju underskrifter. Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Ändringar som har gjorts inför granskning är:

##### Plankarta

- Gatumarken är har breddats från 8 till 10-17 meter för att även omfatta slänter.
- Stickgatan i öster har kortats ned något och vändplatsen har flyttats.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har tilldelats planen
- Bestämmelsen om byggnadshöjd  $h_1$  och  $h_2$  har ersätts med bestämmelse om nockhöjd. Byggnadshöjd 3,5 meter samt byggnadshöjd 7 meter ändras till nockhöjd 5 meter samt 8,5 meter
- Bestämmelse om att huvudmannaskap är enskilt för all allmän plats läggs till i kartan
- Bestämmelse om villkor för lov; *bygglov får inte ges för bostadsbebyggelse förrän avloppsanläggning har kommit tillstånd* har tilldelats planen
- Illustrationslinje över fastighetsindelning har tagits bort
- Bestämmelse  $a_1$  om marklov för ändring av marknivån mer än 0,5 meter har utgått.
- Bestämmelsen om hårdgjord yta förtydligas.
- $E_1$  har flyttas till en mer central placering i kartan.

- Två ytor för kvarterersmark för bostadsändamål har tagit bort och ersatts med kvarterersmark närmare Frykens strand i väster.
- Bestämmelse f<sub>1</sub> om att taktäckningsmaterial ska vara matt har justerats för att tillåta uppförande av solceller.
- Ytan avsatt för brygga har breddats för att säkerställa tillräckligt utrymme för 10 båtplatser.

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende de planbestämmelser som har ändrats
- Planbeskrivningen uppdateras med motiv till enskilt huvudmannaskap.
- Syftet för detaljplanen förtydligas om att området ska anpassas till områdets topografi samt att bostadsbebyggelsen ska ta hänsyn till landskapsbilden i stort samt minimera dess visuella påverkan genom ett antal utformningsbestämmelser.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om hur säkra genvägar för oskyddade trafikanter kan säkerställas inom planområdet.
- Bestämmelse om villkor för lov; *bygglov får inte ges för bostadsbebyggelse förrän avloppsanläggning har kommit tillstånd* har tilldelats planen
- Bestämmelse om marklov för ändring av marknivå mer än 0,5 meter har utgått samt skrivningen om marklov vid 1 meter i planbeskrivningen.
- Beskrivningen av vattenverksområdet (E3) har justerats efter samrådet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att del av planens genomförande kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att Mellan-Fryken är utpekad som nationellt värdefullt vatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att detaljplanen berör riksintresse för totalförsvarets militär del gällande lågflygningsområde med påverkansområde .
- Avsnittet under Fastighetsrättsliga frågor om Gemensamhetsanläggningar i planbeskrivningen har utvecklats gällande information om befintlig vägsamfälligheten.
- Information om vem som står kostnader för framtida avstyckningar samt inrättande av gemensamhetsanläggningar har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Beskrivningen av Ellevio som huvudman för elnätet har justerats i planbeskrivningen till nätägare.
- Text har omdisponerats i planbeskrivningen

### Grundkarta

- Uppdaterad med koordinatkruss
- Linjer och objekt som saknar förklaringar har justerats
- Gränsen mot Häljeby 1:58 är inmätt och uppdaterad.

### Underlag

- En naturvärdesinventering har tagits fram som underlag för detaljplanen samt en kompletterande lokaliseringsutredning för brygga, främst utifrån lämpligt läge utifrån naturvärdesinventering.
- En dagvatten- samt VA-utredning har tagits fram som underlag för detaljplanen inkl MKN vatten.
- Komplettering av geoteknisk utredning att även omfatta hydrologi/geohydrologi i området.
- En översiktligt gatuprojektering har genomförts för att säkerställa att vägens släntutfall hamnar inom gatuutrymmet i detaljplanen.

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Flera privatpersoner har inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Generellt består dessa de kvarvarande synpunkterna antalet tomter inom planområdet, trafiksäkerhet samt motsättning mot placering av avlopp i nordväst.

En kvarvarande synpunkt från samråd gällde avsaknaden av illustrationer i planhandlingarna. Kommunen delar inte yttrandes synpunkt om att illustrationer krävs för att förstå planen. Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial om det behövs för att förstå planen (PBL 4 kap 33§). Kommunen anser inte att planen är av sådan karaktär att det är svårt att förstå vilka delar som får bebyggas och hur samt vilka delar som avses vara naturmark.

## GRANSKNINGSSKEDET

### Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av kommunstyrelsens allmänna utskott 2022-10-19. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

### Granskning

Planförslaget (Granskningshandling 2022-10-05) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2022-10-24 till 2022-11-14 i kommunhuset, biblioteket och på kommunens hemsida. Kommunen har skickat meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och övriga intressenter.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med kommunens kommentarer.

Följande har angett att de inte har något att erinra:

- Trafikverket
- Tillgänglighetsrådet
- Region Värmland Kollektivtrafik
- Skanova
- Ellevio

## SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

Under granskningen inkom 14 yttranden. Av dessa hade sju yttranden privatpersoner som avsändare. Av de privata yttrandena var två underskrivna av flera personer. Det yttrande som var underskrivet av flest personer hade 26 underskrifter

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Granskningen har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen. Då större förändringar har skett efter granskningen kommer ytterligare granskning kommer att genomföras i enlighet med PBL 5 kap 25§.

### Plankarta

- Beskrivningen för användningen om vattenområde - W1 har ändrats. Nu framgår att området avser en brygga för max 10 båtplatser samt att området även är avsatt för badplats.
- E2-avloppsanläggning och E3-Vattenverk utgår ur planförslaget.

- I väster kompletteras plankartan med E2-område för pumpstation.
- I nordöst kompletteras planen med E3-område för miljöstation
- Tomtmarken längs till väster kompletteras med ett grönsläpp som även kan inrymma ledningar för vatten och avlopp.

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen förtydligas gällande planens påverkan på MKN vatten för Mellan-Fryken
- Beskrivningen för användningen om vattenområde - W1 har ändrats. Nu framgår att området avser en brygga för max 10 båtplatser samt att området även är avsatt för badplats.
- Planbeskrivningen har förtydligats med text om att planen tagits fram enligt BFS 2014:5. (samt att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.)
- Genomförandedelen har förtydligats gällande exploateringsavtal med beskrivningen om vem som ska göra vad samt hur kostnadsfördelningen mellan exploitör och kommun ska se ut.
- Förtydligande text i genomförandebeskrivningen om att bildandet och kostnaderna för inrättande av gemensamhetsanläggning ska tas av exploitören och även regleras i exploateringsavtalet.
- Förtydligande att det inte finns någon gång och cykelväg längs Vittebyvägen samt att vägen saknar trafikljus.
- Förtydligande text gällande exploitörens ansvar att svara för skador och merkostnader som kan uppstå för grannar och närboende för slitage på Vittebyvägen.
- Efter granskningen har Sunne kommun beslutat att kommunen själva bygger ut och ansvarar för drift av vatten och avloppsledningarna inom området. Planhandlingarna justeras med information om detta.
- Information om att ytterligare en granskning ska genomföras
- Förtydligande text i planbeskrivningen om att det inte finns någon garanti för extra ersättning för Vittebyvägen från Trafikverket och Sunne kommun.
- Planbeskrivningen gällande barnkonventionen ses över och justeras och förtydligas gällande Vittebyvägens standard vilket kan påverka barns förutsättningar för att röra sig i trafiken.
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om att natur avser ett grönområde och att skogen troligtvis kommer åter för delar av planområdet.
- Planbeskrivningen har justerats gällande hastighet på väg för Vittebyvägen från 50km/t till 70km/t.
- Text gällande trafikmängd på Vittebyvägen har uppdaterats efter kommunens trafikmätning av vägen.
- Text om när beslut och instans för samrådshandlingarna togs har justerats i planbeskrivningen.
- Justering av text avseende gemensamhetsanläggningar och samfälligheter, där skrivning om bilandet av samfällighet för Häljeby ga:1 har tagits bort då vägen förvaltas av Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet.

### Grundkartan

- Strandskyddslinjen har justerats och uppdaterats i grundkartan.
- Grundkartans beteckning har uppdaterats.

## GRANSKNINGSSKEDET – GRANSKNING 2

### Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av kommunstyrelsens allmänna utskott för en andra granskning 2023-08-23. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse samt tillhörande utredningar.

### Granskning 2

Planförslaget (Granskningshandling 2, 2023-06-30) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2023-08-29 till 2023-09-19 i kommunhuset, biblioteket och på kommunens hemsida. Kommunen har skickat meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning och övriga intressenter.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande 2 med kommunens kommentarer.

Följande har angett att de inte har något att erinra:

- Ellevio
- Funktionsrättsnätverket
- Trafikverket – sent inkommit yttrande

### SAMMANFATTNING AV GRANSKNING 2

Under granskning 2 inkom 12 yttranden. Av dessa hade sex yttranden privatpersoner som avsändare. Ytterligare ett av yttrandena var undertecknad av företrädare för Vitteby-Östra Ingersby vägsamfällighet. Av de privata yttrandena var två underskrivna av flera personer. Det yttrande som var underskrivet av flest personer hade nio underskrifter. Granskningen 2 har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

### Plankarta

- Planområdesgränsen har justeras i kartan så att Häljeby 1:58 inte omfattas av detaljplanen.
- Planområdesgränsen åt öster har justerats i kartan och dragits in 5 meter inom naturmarken för att minska eventuell påverkan på Vitteby s:1.
- Sekundär egenskapsgräns inom gata ersätts med egenskapsgräns.
- Egenskapsbestämmelsen bestämmelsen a<sub>1</sub> (Bygglov får inte ges för bostadsbebyggelse förrän avloppsanläggning har kommit till stånd) utgår. Villkoret för lov var kopplat till att en enskild anläggning skulle komma till stånd. Bestämmelsen har tagits bort från planbeskrivningen till granskning 2 men låg kvar i plankartan. Plankartan justeras och villkorsbestämmelsen a<sub>1</sub> tas bort.
- Då a<sub>1</sub> har tagits bort har index för a<sub>4</sub> justerats till a<sub>1</sub> istället som gäller upphävande av strandskydd inom kvartersmarken.
- Planbestämmelse som omfattas av sekundär egenskapsbestämmelse har hamnat under rubriken ”sekundär egenskapsbestämmelse för kvartersmark”
- Pumpstationen (E<sub>2</sub>) i väster kompletteras med bestämmelse om att strandskyddet är upphävt a<sub>1</sub>.

### Planbeskrivning

- Förtydligande om att det avser vatten- och spillvatten som kommunen bygger ut, dagvatten är ej inkluderat i detta.
- Planbeskrivningen har under ”fastighetsägare” har kompletterats med text om Vitteby s:1 eventuellt kan komma att omfattas marginellt av planförslaget, samt att detta kan innebära att delägare i Vitteby s:1 kan komma att bli ersättningsberättigade vid inrättande av gemensamhetsanläggning i planområdet.

- Beskrivningen under rubrik ”gemensamhetsanläggningar och samfälligheter” om att Häljeby ga:1 är i behov av lantmäteriförrättning till följd av att föräldrat andelstal har justerats utifrån vägsamfällighetens önskemål.
- Planbeskrivningen har justerats till följd av indexregleringen av a-bestämmelserna.
- Då a<sub>1</sub> har tagits bort har index för a<sub>4</sub> justerats till a<sub>1</sub> istället. Bestämmelsen avser nu upphävande av strandskydd inom kvartersmarken.
- Redaktionella justeringar.

## Övrigt

- Förtydligat i granskningsutlåtande 2 att inkomna yttrande från privatpersoner i processen (även tidigare) i vissa yttranden varit underskrivna av flera personer.

## SYNPUNKTER SOM INTE BEAKTATS

### Från granskning 2

Alla privatpersoner har kvarstående synpunkter.

Synpunkterna rör:

- antalet tomter i planområdet, samt dess placering.
- påverkan för närboende på deras boendemiljö och närmiljö
- påverkan på kringliggande naturområden med ökat nyttjande på dessa istället
- bevarande av naturområde och strandskydd
- ökad trafik och ökat slitage på Vittebyvägen
- genomförande av projektet trots motsättningar från grannar
- att området ska bebyggas med bostäder.
- kommunens kostnader för framtagandet av planen.
- motsättningar mot utbyggnaden av vatten- och avloppsledning till området.
- Försvarar för ridskolan att nyttja Vittebyvägen pga ökade trafik
- Minskat naturområde vilket kommer påverka nyttjandet av området för bär och svampplockning.

Alla synpunkter och ställningstaganden finns redogjorda för i sin helhet i samrådsredogörelsen, granskningsutlåtandet och granskningsutlåtande 2.

### Från granskning

- Lantmäteriets synpunkt om att ena bestämmelsen om a<sup>4</sup> kan tas bort

Alla privatpersoner har kvarstående synpunkter.

Synpunkterna rör:

- antalet tomter i planområdet, samt dess placering.
- påverkan för närboende på deras boendemiljö och närmiljö
- bevarande av naturområde och strandskydd
- ökad trafik på Vittebyvägen

Alla synpunkter och ställningstaganden finns redogjorda för i sin helhet i samrådsredogörelsen och i granskningsutlåtandet.

### Från samråd

Flera privatpersoner har inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Generellt består dessa de kvarvarande synpunkterna antalet tomter inom planområdet, trafiksäkerhet, natur och påverkan på närmiljö samt motsättning mot placering av avlopp i nordväst.

Synpunkt om avloppets placering kvarstår inte efter granskningen då kommunen istället kommer bygga ut och ansvarar för drift av vatten och avloppsledningar inom området.

En kvarvarande synpunkt från samråd gällde avsaknaden av illustrationer i planhandlingarna. Kommunen delar inte yttrandes synpunkt om att illustrationer krävs för att förstå planen. Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial om det behövs för att förstå planen (PBL 4 kap 33§). Kommunen anser inte att planen är av sådan karaktär att det är svårt att förstå vilka delar som får bebyggas och hur samt vilka delar som avses vara naturmark.

#### Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har sammanställts av samhällsplanerare Anna Lindstedt, SBK Värmland, i samverkan med Anders Olsson, utvecklingsledare, Sunne kommun och Daniel Nordholm, stadsarkitekt, Sunne kommun.

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p><b>LÄNSSTYRELSEN</b></p> <p>Datum 2023-09-15 Referens 402-7016-2023</p> <p><b>Förslag till detaljplan för Vitteby 1:15, Sunne kommun</b> Lst dossiénr D117c</p> <p><b>Beskrivning av ärendet</b> Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 30 juni 2023, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 7 september 2023.</p> <p><b>Planens syfte</b> Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av 17 villatomter i form av enbostadshus.</p> <p><b>Länsstyrelsens roll</b> Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,</li> <li>2. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,</li> <li>3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,</li> <li>4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller</li> <li>5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.</li> </ol> <p><b>Kvarstående synpunkter</b> I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om naturmiljö, kulturmiljö, vatten och avlopp (VA), trafik, riksintressen, miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd och stabilitet.</p>	



I den tidigare granskningen hade Länsstyrelsen kvarstående synpunkter angående miljö kvalitetsnormer för vatten och strandskydd.

Kommunen har till det aktuella granskningskedet genom kompletteringar och justeringar i planförslaget bemött Länsstyrelsens synpunkter.

**Länsstyrelsens bedömning**

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

Noteras.

Noteras.

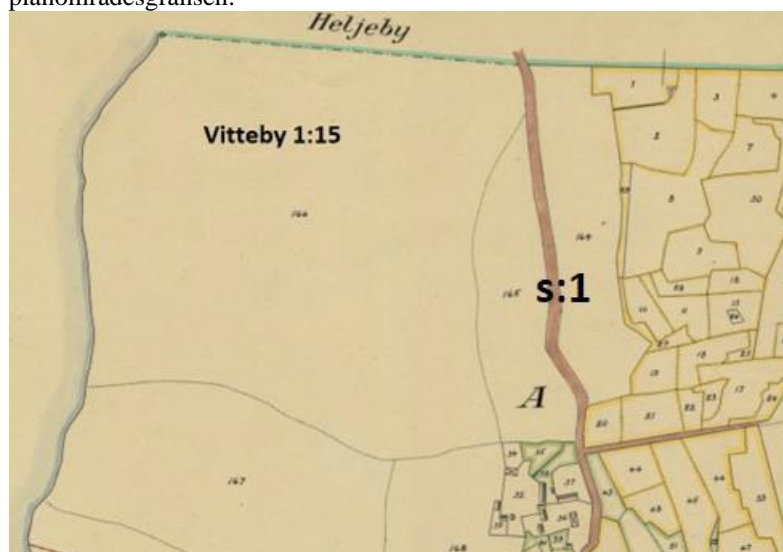
INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p><b>LANTMÄTERIET</b></p> <p>Datum 2023-09-07 LM2023/044090</p> <p><b>Detaljplan för Vitteby 1:15</b> Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-30) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</p> <p><b>KVARTERSMARK MED STRANDSKYDD</b> I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen pumpstation där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft. Kommunen har således inte hanterat frågan om områdets lämplighet för pumpstation fullt ut. Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att fastighetsbilda kvartersmark där det finns strandskydd.</p> <p><b>FASTIGHETEN HÄLJEBY 1:58</b> Enligt plankartan är del av Häljeby 1:58 planlagd med allmän platsmark. Det framgår inte utav planbeskrivningen att Häljeby 1:58 berörs av detaljplanen. Enligt planbeskrivningen avgränsas planområdet av fastighetsgränsen till Häljeby 1:58, sidan 5, och det är skrivet att berörd fastighet är Vitteby 1:15, sidan 37. Om Häljeby 1:58 ska planläggas enligt plankartan måste det framgå utav planbeskrivningen hur fastigheten berörs och vilka fastighetsrättsliga konsekvenser planläggningen innebär för fastigheten.</p> <p><b>VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?</b> I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: <i>"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."</i></p> <p>Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av</p>	<p>Noteras, strandskyddet upphävs inom området.</p> <p>Sedan granskningen har en fastighetsbestämning gjorts av Häljeby 1:58 gräns mot planområdet. Planområdes gränsen justeras i kartan så att Häljeby 1:58 inte omfattas av detaljplanen.</p> <p>Noteras, planbestämmelse som omfattas av sekundär egenskapsbestämmelse har hamnat under rubriken "sekundär egenskapsbestämmelse för kvartersmark"</p>

sekundär egenskapsgräns) efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser. Lantmäteriet vill även upplysa kommunen om att egenskapsbestämelsen a3 kan avgränsas med egenskapsgräns då det inte finns några fler egenskapsbestämmelser inom användningsområdet för Gata.

Delar av planen som bör förbättras

#### **VITTEBY S:1**

Lantmäteriet har upptäckt vid denna granskning att det finns en marksamfällighet, Vitteby s:1, som inte är redovisad i registerkartan och grundkartan. Eftersom gränserna är oklara gällande Vitteby s:1 är det oklart hur Vitteby s:1s gräns sammanfaller med planområdesgränsen.



Vitteby s:1 bildades år 1849 i laga skifte, akt 17-SUJ-263, med ändamål för väg.

Noteras, sekundära egenskapsgräns inom gata ersätts med egenskapsgräns.

Den östra planområdesgränsen har justerats åt väster för att minska eventuell påverkan på Vitteby s:1. Planbeskrivningen har också tillförts information om att Vitteby s:1 eventuellt kan komma att omfattas marginellt av planförslaget, samt att detta kan innebära att delägare i Vitteby s:1 kan komma att bli ersättningsberättigade vid inrättande av gemensamhetsanläggning i planområdet.

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p><b>MILJÖ OCH BYGGLOVSNÄMNDEN</b> Datum 2023-09-06</p> <p><b>Miljö- och hälsoskydd:</b> Då det istället för enskilt avlopp och vatten planeras kommunalt VA för området som ska dras ner till området och få med sig ett par fastigheter på vägen. Frågan här blir om Sunne Avloppsverk har kapacitet för att kunna försörja dessa fastigheter? Eller om ett nytt avloppsverk är aktuellt att inrätta lokalt. Det bör VA- och Avfallsenheten undersöka. Detta är extra aktuellt då avloppsförsörjning måste vara klart innan bygglov kan sökas i området enligt nuvarande planbestämmelser.</p> <p><b>Bygg:</b> Planbestämmelserna på varje tomt i planen bör ses över, så som det ser ut nu blir det väldigt krångligt vilket gör det svårare för den enskilda att kunna följa bestämmelserna. Fler gemensamma bestämmelser skulle vara bättre. Strandskyddsdispens skulle kunna vara istället för tre som kan gälla för hela området.</p>	<p>Synpunkten noteras, bestämmelsen om villkor för lov var kopplat till att en enskild anläggning skulle komma till stånd. Bestämmelsen har tagits bort från planbeskrivningen men låg kvar i plankartan. Plankartan justeras och villkorsbestämmelsen a<sub>1</sub> tas bort.</p> <p>Genom planbestämmelser a<sub>1</sub>, a<sub>3</sub> och a<sub>4</sub> så upphävs strandskyddet vilket innebär att strandskyddsdispenser inte krävs. Det förtydligas i plankartan att bestämmelse a<sub>4</sub> avgränsas av sekundär egenskapsgräns.</p>

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>VÄGSAMFÄLLIGHET Vitteby 1:15, synpunkter</p> <p><b>Angående eventuell lantmäteriförrättning</b> Enligt Planbeskrivningen, s. 38, bedömer Sunne kommun att nya andelstal bör beslutas för gemensamhetsanläggningen Häljeby ga:1 som förvaltas av Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet. Detta skulle då ske i en lantmäteriförrättning.</p> <p>Vi håller inte med om denna bedömning eftersom vägsamfälligheten inte har behov av andelstal: De fastighetsägare som bor längs vägen, både de som bott i decennier och andra som tillkommit nyligen, nyttjar vägen och bidrar solidariskt till underhållet av densamma genom att betala den av styrelsen beslutade årliga summan, lika för alla fastighetsägare. Denna solidariska princip har vi använt i över 50 år och ingen har hittills haft något att invända mot detta. Den har fungerat utan några problem och torde göra så även i framtiden med eventuella nya fastighetsägare!</p> <p>Om exploatören ändå ska beställa en lantmäteriförrättning anser vi absolut att 100% av kostnaden ska betalas av exploatören. Vi motsätter oss bestämt att befintliga fastighetsägare ska behöva betala någonting.</p> <p>Det bör påpekas, att även om nya andelstal beställs av exploatören, så ser vägsamfälligheten ingen anledning till att ändra på principen att alla fastighetsägare betalar lika mycket (alltså oavsett andelstal).</p> <p><b>Angående ökade underhållskostnader under byggtiden/genomförandet</b> På sidan 38 i Planbeskrivningen står att Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet har full laglig rätt att kräva exploatören på ersättning för ökade kostnader under byggtiden. Men, i Förslag till exploateringsavtal, punkt 13, står att detta endast gäller vid utbyggnad av allmänna platser (=Gata och Natur) och vattenområde. När det gäller utbyggnad inom kvartersmark/tomtmark står det i Förslag till exploateringsavtal att respektive ägare för de enskilda tomterna ansvarar för eventuella skador under byggtiden/genomförande. Alltså inte exploatören. Hur har kommunen tänkt att detta ska regleras? Vem ska faktureras för ev ökade kostnader? Det är ju inte ens säkert att alla tomter är sålda/bebyggs samtidigt eller har samma "skuld" till den ökade kostnaden. Det här behöver förtydligas! Det behöver också läggas till på slutet i sista meningen under punkt 13: skador på Vittebyvägen och ska ersätta vägsamfälligheten för skadorna.</p> <p>Det behöver även göras tillägg i exploateringsavtalet under punkt 13 där det står om sprängning. Att exploatören ansvarar för eventuella skador på omtilliggande fastigheter och Vittebyvägen till följd av sprängning för byggnation av gata. Sunne den 13 september 2023</p>	<p>Noteras, synpunkten tillgodoses. Kommunen avser inte driva frågan om en anläggningsförrättning för Vittebyvägen utan bedömer i likhet med vägsamfälligheten att den nuvarande förvaltningsmodellen för Vittebyvägen sannolikt kommer kunna fungera även i fortsättningen. Planbeskrivningen har uppdaterats och tillförts en beskrivning av den nuvarande förvaltningsmodellen samt kommunens ställningstagande. Exploatören har till Sunne kommun angett att man dels avser upplysa tomtköpare om hur den nuvarande förvaltningen fungerar, dels rekommendera tillkommande fastighetsägare att bidra med avgifter enligt den nuvarande förvaltningsmodellen.</p> <p>Det som framgår av exploateringsavtalet i punkt 13 är redan reglerat i 48 a § anläggningslagen (1973:1149). <i>48 a § Om en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning som avser väg tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftkostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten utge skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ändrade användningen.</i> Exploatörens ansvar för de skador och merkostnader som kan uppstå för grannar och andra närboende, i den utsträckning som detta krävs enligt lag. En fastighetsägare är enligt 48 a § anläggningslagen (1973:1149) alltid skyldig att i dylika situationer utge skälig ersättning till samfälligheten. När exploatören säljer fastigheter för byggandet av bostäder gäller lagen även för de nya fastighetsägarna. Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet har alltså full laglig rätt att kräva exploatören och nytillkomna fastighetsägare på ersättning för ökade kostnader under byggtiden.</p> <p>Synpunkt noteras, punkt 13 i exploateringsavtalet justeras så att det även omfattar Vittebyvägen gällande det som sägs om exploatörens ansvar till följd av sprängning.</p>

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>PRIVATPERSON 1</p> <p>Vi hänvisar till våra tidigare insända synpunkter angående byggnation av ett nytt villaområde på Vitteby 1:15, och vi vill med detta markera att vi är emot denna byggnation.</p> <p>Det skulle få negativa konsekvenser för hela byns boendemiljö, samt för vår fastighet Häljebý 1:58. Dagvatten utsläpp vid skyfall kommer fortfarande att belasta vår bäckravin norr om Vitteby 1:15. Detta märks redan nu efter avverkningen på det tilltänkta bostadsområdet, då ingen nyplantering skett.</p> <p>Ökad belastning på våra marker med konsekvenser på natur och djurliv, då många fler kommer att utnyttja den.</p> <p>I samband med att detta villaområde byggs skulle alltså vår fastighet Häljebý 1:58, belastas med en ca 1km lång vatten- och avloppsledning. Detta skulle för oss innebära en stor åverkan på nyplanterad och växande skog samt åkermark. Detta säger vi bestämt nej till. Vilket vi även har påpekat för [Namngiven tjänsteperson] och [Namngiven tjänsteperson] innan beslutet om denna vatten- och avloppsledning fattades.</p> <p>VI upplåter ingen mark för detta ändamål. Vi har även tagit del av de åsikter som [Namngiven PRIVATPERSON 5 MFL] har påpekat angående brister i planen, och vi instämmer till fullo i deras synpunkter.</p>	<p>I dagvattenutredningen framgår att fördröjning av dagvattnet inom planområdet har beräknats med utgångspunkten att framtida flöden som genereras av regn med återkomsttid upp till 10 år inte ska överstiga befintliga flöden vid ett 10-årsregn. Utöver detta ska dagvattnet ledas så att det inte påverkar befintlig bäckravin som utgör ett befintligt skyfallstråk. Det framgår även av exploateringsavtalet att: <i>Exploatören ansvarar för att ställa krav på att respektive tomköpare anlägger fördröjningsmagasin på den egna tomten före anslutning till gemensamt dagvattennät.</i></p> <p><i>Det gemensamma dagvattennätet bekostas och anläggs av Exploatören. Öppna, genomsläppliga diken/vägdiken anläggs i så stor utsträckning som möjligt. Dagvattennätet ska utformas med avskärande dike/diken i öst-västlig riktning så att den norr om liggande ravinen inte belastas.</i></p> <p>Med fler boende i området kommer fler också att röra sig i naturen i närområdet. Allemansrätten som gäller i Sverige innebär att vi får gå nästan överallt i naturen och på annans mark så länge vi inte stör eller förstör.</p> <p>Genom att dra fram kommunalt VA tillmötesgår vi tidigare kritik och oro från fastighetsägare i närområdet. Vi vet också att kommunalt VA är en efterfrågad kommunal tjänst från vissa redan boende i området. Vår önskan är att kunna komma överens med fastighetsägare som berörs av ledningsdragningen. Ledningars sträckning är inte studerad i detalj och kan ändras, men generell är vår ambition att det ska medföra så litet intrång som möjligt.</p> <p>Om en överenskommelse inte kan träffas mellan kommunen och fastighetsägaren kan en upplåtelse om ledningsrätt ske utan överenskommelse. För det krävs att vissa särskilda bestämmelser till skydd för fastighetsägaren och eventuella berörda rättighetshavare i fastigheten är uppfyllda. Bland annat ska fördelarna av ledningsrättsupplåtelsen vara större än de olägenheter som den medför. Dessutom ska ledningsrätten upplåtas i den sträckning som vållar minst skada.</p>

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>PRIVATPERSON 2</p> <p>Svar på nytt forslag til Detaljplan for Vitteby 1:15</p> <p>Tidligere kommentarer på detaljplaner for Vitteby 1:15 er fortsatt gjeldende, og jeg stiller meg skeptisk til hvorfor Sunne Kommuner en så sterk pådriver til utbygning av Vitteby 1;15. (Hva ligger bak denne iver etter å bygge et villaområde i et lungt natur/landbruksområde utenfor Sunne sentrum?)</p> <p>I den nye detaljplanen er det med et oversiktskart for VA, denne viser en trase som går gjennom eiendommen Vitteby 2:1. Jag er eier av denne mark/fastighet og har ikke gitt noen godkjenning av VA over min mark. Jag har tidligere gitt svar på at jag ikke ønsker å knytte meg , til noe VA. Derfor er det noe underlig at Sunne Kommun lager en prosjektkarta der hovedledningen for VA går over min mark.</p> <p>Jag har også en fråga/fundering: Etter LISS-planen er det et maks antall boliger som anbefales. Sunne Kommun beskriver dette som kun et tall og det er altså ikke noe Sunne Kommun trenger å forholde seg til. Derfor undrer jeg på: Når ca 70% av Vittebys innvånere ikke ønsker stor utbygning av Vitteby 1:15 og heller ikke ønsker felles VA, hvorfor blir det likevel ytret ønske/laget planer fra Sunne Kommun om å fremføre VA for å få til denne utbygning (bare et tall?)?? Jag antar at om en slik VA-trase blir lagt så tvinges vi på for å finansiere dette.</p>	<p>Sunne kommun bedömer att nuvarande förslag utgör en rimlig och lämplig omfattning utifrån planområdets och fastighetens storlek samt förhållandena på platsen. Att utveckla nya områden för fler boendemöjligheter är en viktig pusselbit för Sunne kommuns bostadsförsörjning. Det pågår arbeten med både hyresrätter och bostadsrätter i Sunne tätort, småhusområden i tätorten och liknande områden som detta. Det är viktigt för kommunens invånare att möjliggöra både för flytt inom kommunen i takt med att behoven i livet ändras, såväl som för nya invånare till kommunen, som också kan bidra med ökade skatteintäkter och bibehållen och utvecklad välfärd.</p> <p>Genom att dra fram kommunalt VA tillmötesgår vi tidigare kritik och oro från fastighetsägare i närområdet. Vi vet också att kommunalt VA är en efterfrågad kommunal tjänst från vissa redan boende i området. Vår önskan är att kunna komma överens med fastighetsägare som berörs av ledningsdragningen. Ledningars sträckning är inte studerad i detalj och kan ändras, men generellt är vår ambition att det ska medföra så litet intrång som möjligt. Om en överenskommelse inte kan träffas mellan kommunen och fastighetsägaren kan en upplåtelse om ledningsrätt ske utan överenskommelse. För det krävs att vissa särskilda bestämmelser till skydd för fastighetsägaren och eventuella berörda rättighetshavare i fastigheten är uppfyllda. Bland annat ska fördelarna av ledningsrättsupplåtelsen vara större än de olägenheter som den medför. Dessutom ska ledningsrätten upplåtas i den sträckning som vållar minst skada.</p> <p>Inom planområdet kommer kommunal VA-anlutning att vara tvingande. Utanför planområdet, det vill säga i befintlig bebyggelse, är avsikten att anlutningen ska vara frivillig.</p>

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>PRIVATPERSON 3</p> <p>Hej.</p> <p>Angående återplantering runt området anser vi att det behöver skrivas in i detaljplanen att det ska återplanteras skog i norr för att minska insynen mot oss. Från att endast ha haft insyn från båtar i Fryken kan man nu befara att folk strosar i högre utsträckning vid norra strandbrynet. Idag kan vi vara helt ostörda på vår egen tomt vilket kommer att förändras radikalt med permanentboenden i så stor ökning nära inpå vår tomt. Vi kan inte plantera träd på vår tomt på så vis att vi föröbli ostörda men Vitteby 1:15 kan minska insynen genom att förpliktigas att återplantera utmed sjön som vätter mot oss i norr sant uppåt mot öster för att minska insynen under vintermånaderna.</p> <p>Vi oroar oss över hur man har undersökt hur skyfall och ledning av dagvatten påverkas av detaljplanen Vitteby 1:15 när man inte har undersökt hur det påverkar oss. Vi vill veta hur man tänker försäkra sig att områdets dagvatten inte förorenar vår badvik, varken under byggtiden eller efter samt hur skyfall kommer att ta nya vägar och kan leda till ras eller förändringar i marken och därför riskera vårt hem. De senaste årens skyfall har visat oss hur stora skador dessa skyfall kan orsaka och därför oroar vi oss över vattenmängden som leds via ravinen samt vattendragen ovanför vårt hus vilka man anger som är tänkta att vattnet skall ta i detaljplanen Vitteby 1:15. Mängden dagvatten har pga kalhugget redan ökat markant då marken inte tar upp lika mycket som förr. I och med sommarens nederbörd har man sett vilka krafter mycket vatten har och hur det påverkas av förändringar av marken.</p> <p>Vi ber er vänligen att ta hänsyn till dessa önskemål och farhågor när ni förändrar vår lantliga idyll.</p>	<p>Synpunkten noteras. Exploateringsavtalet kompletteras med villkor att återplantering av skog sker på en yta mot norr för att minska risk för insyn.</p> <p>I dagvattenutredningen har ett exempel på fördröjnings- och reningsmetod tagits fram där stenkistor och/eller makadamdiken inne på kvartersmark föreslås. Dagvattenutredningen visar på möjlig lösning för att undersöka genomförbarheten av projektet där miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten inte riskerar att påverka MKN eller påverka möjligheten att uppnå en bättre status för MKN i framtiden. Det finns en möjlighet att i senare skede välja andra metoder, så länge miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Det framgår även av exploateringsavtalet att: <i>Exploatören ansvarar för att ställa krav på att respektive tomtköpare anlägger fördröjningsmagasin på den egna tomten före anslutning till gemensamt dagvattennät.</i></p> <p><i>Det gemensamma dagvattennätet bekostas och anläggs av Exploatören. Öppna, genomsläppliga diken/vägdiken anläggs i så stor utsträckning som möjligt. Dagvattennätet ska utformas med avskärande dike/diken i öst-västlig riktning så att den norr om liggande ravinen inte belastas.</i></p> <p>I dagvattenutredningen framgår också att fördröjning av dagvattnet inom planområdet har beräknats med utgångspunkten att framtida flöden som genereras av regn med återkomsttid upp till 10 år inte ska överstiga befintliga flöden vid ett 10-årsregn. Utöver detta ska dagvattnet ledas så att det inte påverkar befintlig bäckravin som utgör ett befintligt skyfallstråk.</p>



INKOMNA YTTRANDE

PRIVATPERSON 4

Överklagan & synpunkter på Vitteby 1-15

Än en gång överraskar Olsson & kompani med ett nytt utspel, vänder kappan efter vinden.  
 Med ett helt plöteligt försäta kommunalt vatte & avlopp med mera kommer koste skattebetalarna mängmiljon belopp kanske 4 miljoner. För det första är det en massa antaganden till exempel i kostnaderna är baserade på 2022 års priser. Det är ju slutet på 2023!!!. För det andra säger ni det kanske blir 19 fastigheter till? Ett nytt antagande och varför ska skattebetalarna betala för 3st nya elabbanemang som blir en evig kostnad för kommunen?  
 Måste väl vara ägarna till Vitteby 1-15 som ska stå för ALLA kostnader ingen kan väl vara intresserade att vara med och betala för att gå bygden förstörd av 17 nya hus. Det är väl ändå de som på för byggnationen gör Vitteby 1-15 som i så fall ska betala för allt? Eller är det också att nuvarande boende i Vitteby och Käljebey bör bli tvångsanslutna för att tjänstgöra dessa människor som driver detta?  
 Det är väl brukligt att Sunne kommun har det som vara genom ärens  
 Fram till nu har detta projekt hittills kostat kommunen snart 600 000 kr, och ändå är inte färdigt på långa vägar är det ens lagligt att gynna några på detta viset?  
 Försigätt många turer? Kan undra vad som försigår.  
 Finns så mycket annat nyttigare att använda dessa miljoner på än att ge till privata aktörer som inte ens bor här och bidrar.

KOMMENTARER

Genom att dra fram kommunalt VA tillmötesgår vi tidigare kritik och oro från fastighetsägare i närområdet. Vi vet också att kommunalt VA är en efterfrågad kommunal tjänst från vissa redan boende i området.

Inom planområdet kommer kommunal VA-anslutning att vara tvingande. Utanför planområdet, det vill säga i befintlig bebyggelse, är avsikten att anslutningen ska vara frivillig.

Kalkylen är en grov kalkyl som inte heller gör anspråk på att vara något annat. Den är tillfyllest för det här skedet. Både kostnader och intäkter kommer att vara högre när utbyggnaden genomförs. Vår erfarenhet är också att när en VA-utbyggnad väl genomförs, väljer många längs ledningen att ansluta sig, antingen under pågående utbyggnad eller något år senare. Vad den slutliga kostnaden blir, vet vi först efter några år. En eventuell nettokostnad kommer att belasta VA-kollektivet i kommunen, inte skattebetalarna.

Exploatören ska stå för kostnader som är knutna till exploateringen. När det gäller el-kostnader kommer kommunen stå för den el som krävs för driften av VA-nätet. Andra elkostnader står exploatören (inkl tomtköpare) för.

Sunne kommun har historiskt alltid betalat en del av kostnaden när nya detaljplaner tagits fram för att stimulera till utveckling. Idag har vi en ny taxa som bygger på full kostnadstäckning via avgifter. Så när vi sluter nya planavtal framöver kommer exploatörerna att stå för hela plankostnaden.

Kommunen har lyssnat på, vi har tagit till oss och ändrat på planförslaget utifrån synpunkter från bland annat boende i området. Inte minst har vi minskat antalet tomter kraftigt jämfört med ursprungligt förslag. Men vi har inte stoppat planen, som några grannar framfört. Kommunens uppgift är att väga samman alla synpunkter och göra det vi tror är bäst för kommunen, vi företräder alla kommuninnevånare. En färdig detaljplan kommer att antas i ett demokratiskt fattat beslut.

SKÄMS på er att inte lyssna på jolket  
runt omkring i området vittby 1-15  
Det är på gränsen till diktatur att inte lyssna  
och ta till sig jolkets röst ↓ ↓ !  
Att mötas av denna nachalans är nog jör mycket.  
tycker alla.

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>PRIVATPERSON 5 MFL</p> <p><b>Synpunkter på exploateringen av Vitteby 1: 15 i Sunne kommun</b></p> <p>Vi vill börja med att tydligt deklarerar att vi är emot utbyggnaden av Vitteby 1: 15 på det sätt som föreslås i Planförslaget. Nedan följer våra synpunkter både på projektet och handläggningen:</p> <p><b>Angående Granskningsutlåtande 1</b></p> <p><b>Utelämnad uppgift</b> Den 11 november 2022 var vi med och lämnade in skriftliga synpunkter på Vitteby 1: 15. Synpunkterna innehöll information som tydligt visade att avsändarna var emot en eventuell exploatering. Vi har återfunnit synpunkterna i dokumentet Granskningsutlåtande 1. Synpunkterna redovisas under rubriken "Privatperson 1" - det betyder de facto att en person har dessa synpunkter. Denna rubrik är missvisande och egentligen rent felaktig; Vi var nämligen 26 personer som hade dessa synpunkter (skrivelsen var undertecknad av 26 personer) och det framgår ingenstans i dokumentet Granskningsutlåtande 1. Hur menar ni att politiker, som ska fatta beslut, ska få denna information - de tror naturligtvis att allt är redovisat i Granskningsutlåtandet. För en politiker som ska fatta beslut är givetvis 1 eller 26 personer en stor skillnad! Ska politikerna behöva läsa alla brev med synpunkter och hur många har tid eller ens tänker på att göra det? Och allmänhet? Press? Naturligtvis måste ni öppet och tydligt i Granskningsutlåtandet redovisa hur många personer som står bakom synpunkterna, detta för att visa på tyngden av synpunkterna. Förslagsvis i rubriken, till exempel genom att skriva: Dessa synpunkter är inlämnade av 26 privatpersoner. Det här gäller naturligtvis för synpunkterna från alla Privatpersoner - att det ska redovisas hur många som står bakom.</p> <p>Vi hoppas att det inte är en medveten strategi att utelämna uppgifter om hur många personer som står bakom olika synpunkter!</p> <p><b>Angående Planbeskrivning</b> <b>Icke tillgodosedda synpunkter</b> Vi har läst den uppdaterade Planbeskrivningen och vi upprepar härmed synpunkter som vi och andra -totalt 26 personer - lämnade in den 11 november 2022 och fortfarande inte har fått tillgodosedda. Så här skrev vi:</p> <p><u>"Angående det stycke i samrådsredogörelsen som lyder:</u> KVARSTAENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda: Flera privatpersoner har inte fått</p>	<p>Synpunkt noteras. Det förtydligas i detta granskningsutlåtande att inkomna yttranden från privatpersoner även i tidigare skeden varit underskrivna av flera fastighetsägare i området.</p>

sina Synpunkter tillgodosedda. Generellt består dessa de kvarvarande synpunkterna antalet tomter inom planområdet, trafiksäkerhet samt motsättning mot placering av avlopp i nordväst.

Här har kommunen utelämnat många synpunkter vilket dels förringar dessa synpunkter från privatpersoner dels gör formuleringen missvisande. Allt väsentligt ryms inte i meningen som börjar med "Generellt". Vi tycker följande synpunkter från privatpersoner är alltför viktiga för att utelämnas i detta stycke, nämligen negativa konsekvenser av en eventuell exploatering av Vitteby 1: 15, exempelvis:

- Förstörd boendemiljö och förstörd närmiljö
  - Förstörda naturområden, negativt intrång i/förödande för Frykenlandskapet
  - Ökad trafik som ger ökad belastning på naturen och påverkar lugnet och miljön.
  - Försvårar för/förhindrar ridskolan att nyttja Vittebyvägen pga den ökade trafiken
  - Många nyttjar allemansrätten för bär och svamplockning m m i området (även nu).
- Denna möjlighet kommer att minska avsevärt om den ens blir kvar efter en ev exploatering. Vår kommentar till detta: Det rörliga friluftslivet påverkas alltså vilket strider mot riksintresset för rörligt friluftsliv!

Vi håller med om ovanstående synpunkter från privatpersoner."

Vidare skrev de 26 personerna:

"Sammanfattningsvis hävdar vi att en exploatering av Vitteby 1: 15 på det sätt som beskrivs i planbeskrivningen innebär en tragisk utveckling och kommer att förstöra en vacker landsbygds- och bymiljö, vilket vi tycker är fel. Vi noterar även att kommunen verkar fast besluten att genomdriva projektet utan speciellt mycket hänsyn till de redan boende i Vitteby, vilket vi också tycker är fel. "

Undertecknade står fast vid dessa synpunkter även idag. Vi konstaterar också att kommunen avser att införa kommunalt vatten och avlopp så synpunkten om avlopp i nordväst (som kommunen skriver om i det kursiverade stycket ovan) utgår om detta blir verklighet.

Vi vill också upprepa synpunkterna angående mängden trafik: Vi menar att när det gäller trafiken blir den nästan fördubblad om alla 17 tomter (kommunen tror på en ökning av drygt 30%) bebyggs och det kommer att mycket negativt påverka boendemiljön och lugnet även för de av oss som bor en bit ifrån själva stugområdet, samt öka slitaget på vägen för all framtid

#### **Hastighetsbegränsning på Vittebyvägen**

Nuvarande skyltning anger 50 km/timmen. I Planbeskrivningen står att hastigheten är 70 km i timmen. Hur ska vi tolka detta? Att kommunen avser skylta om vägen till 70 km/tim? Direkt oansvarigt i så fall. Om kommunen avser att göra det, så måste ni

I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet framgår alla inkomna synpunkter i sin helhet med kommunens kommentarer och förslag som kommunen har med anledningen av synpunkterna. I kvarstående synpunkter så framgår att det finns kvarstående synpunkter inom flera olika områden

*Alla privatpersoner har kvarstående synpunkter.*

*Synpunkterna rör:*

- *antalet tomter i planområdet, samt dess placering.*
- *påverkan för närboende på deras boendemiljö och närmiljö*
- *bevarande av naturområde och strandskydd*
- *ökad trafik på Vittebyvägen*

Alla synpunkter och ställningstaganden finns sedan redogjorda för i sin helhet i samrådsredogörelsen och i granskningsutlåtandet.

Noteras. Kommunen har enligt lag i uppgift att planera för utveckling av kommunen. För att Sunne ska kunna fortsätta växa behöver vi planera för nya industriområden och bostadsområden i attraktiva lägen. Det innebär bland annat att vi tar fram detaljplaner. När det gäller området i Vitteby ansökte markägarna om och fick plantillstånd. En planprocess startade, vilket innebär att ett planförslag ska tas fram och att utredningar ska genomföras.

Under planprocessen begär vi in synpunkter från myndigheter, organisationer och privatpersoner i närområdet. Detta görs normalt vid två tillfällen, först under samrådet och därefter under granskningen. Alla som vill har för övrigt rätt att lämna in synpunkter.

Planförslaget justeras efter hand utifrån alla synpunkter och de utredningar som genomförs. Det förslag som sedan antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige ser därför inte ut som ursprungsförslaget.

Detaljplanen i Vitteby var ute på samråd i mars 2022 och granskning 1 hösten 2022 och en extra granskning hösten 2023 efter att kommunen undersökt möjligheten att istället ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.

När det gäller trafikflöden bedömer vi att antalet fordonspassager kommer öka med drygt 30% vid den norra infarten till Vittebyvägen och 10% vid den södra infarten när planområdet är fullt utbyggt.

redovisa detta dels i avsnittet om Barnkonventionen. Nämligen att i så fall blir Vittebyvägen direkt olämplig för barn i trafiken. Dels påtala under Gata och trafik vilka risker det kommer att medföra för alla trafikanter med denna höga hastighet på denna grusväg. Vi hävdar bestämt att vägen inte ska vara skyltad med annat än 50 km/timmen.

### Angående Kostnadskalkyl VA-utbyggnad

Kostnader:

Beräknad kostnad inkl oförutsett 6 220 500 kr. I kommentaren står *Tillkommande kostnader för detaljprojektering, info, samråd LS mm*. Hur stort belopp rör det sig om? Är det utöver de 6 220 500 kr? Detta måste förtydligas.

Finansiering:

Exploatör ska betala 2 025 000. 17 nya fastighetsägare (om alla tomterna blir sålda) 2 075 400 kr.

Sedan antar kommunen att ytterligare 19 fastigheter ansluter sig, det skulle i så fall ge 1 395 868 kr.

Totalt skulle det ge 5 496 268 i intäkter.

Fattas i så fall alltså 724 232 kr. Är det kommunen som ska betala det? Det behöver framgå tydligt i kostnadskalkylen.

Det står i exploateringsavtalet att kommunen börjar arbetet med VA utbyggnad när minst 3 tomter sålts och kommunen fått de 2 miljonerna från exploatören. Vidare står att kommunen gör färdigt ledningsarbeten med 17 anslutningspunkter utan dröjsmål när VA dragits fram till området. Vem står för den uteblivna intäkten om inte alla 17 tomterna blir sålda? Det måste framgå tydligt i kostnadskalkylen.

Och om inte det antagna antalet (befintliga) fastigheter ansluter sig, vem ska då stå för denna uteblivna intäkt? Är det kommunen (=vi skattebetalare)? Det måste framgå tydligt i kostnadskalkylen!

Vi anser att kostnadskalkylen bygger på en alltför hög grad av antaganden vilket gör den osäker. Vidare ifrågasätter vi om det blir så att kommunen (=vi skattebetalare) ska betala miljonbelopp för ofinansierad VA-utbyggnad för detta projekt. Det är fel sätt att använda skatteintäkter!

För övrigt kan vi informera er om, att vi fyra fastighetsägare inte är intresserade av anslutning.

Kommunen delar uppfattningen att en lägre hastighet medför större trygghet. Men kommunen har tidigare fått information från grannar om att vägen är felskyldad, rätt hastighet är 70 km/h. Kommunen beslutar inte om hastighet på enskilda (samfällda) vägar, den beslutanderätten ligger hos Länsstyrelsen. Frågan behöver drivas via vägsamfälligheten som kan ansöka hos Länsstyrelsen om sänkt hastighet.

Kalkylen är en grov kalkyl som är tillfyllest för det här skedet. När projektet detaljprojekteras kommer en noggrannare kalkyl tas fram. Både kostnader och intäkter kommer att vara högre när utbyggnaden genomförs. Vår erfarenhet är att när en VA-utbyggnad väl genomförs, väljer många längs ledningen att ansluta sig, antingen under pågående utbyggnad eller något år senare. Vad den slutliga kostnaden blir, vet vi först efter några år. En eventuell nettokostnad kommer att belasta VA-kollektivet i kommunen, inte skattebetalarna.

Kommunen tar en risk, det kan bli färre befintliga fastigheter som ansluter sig. Det finns också en risk att alla 17 nya tomter inte säljs. Men vi tror att det finns goda möjligheter att dessa attraktiva tomter säljs. En risk av det här slaget tar vi som kommun ofta när ett nytt område ska byggas ut.

Noteras.

Vidare anser vi att informationen som gick ut i samband med intresseanmälan till kommunens VA-nät var något bristfällig- här skulle kommunen ha kostat på sig att informera om att kostnader tillkommer för den enskilde fastighetsägaren för grävning, ev sprängning, mm på den egna tomten fram till kommunens stamnät/anslutningspunkt.

Vi erinrar oss, att i ett tidigare skede av processen informerade kommunen bestämt om att något kommunalt vatten och avlopp inte skulle dras fram till Vitteby 1 :15 utan VA skulle skötas i en samfällighetsanläggning. Nu är istället kommunen beredd att satsa miljonbelopp för att dra fram just kommunalt vatten och avlopp. Vi frågar oss vad som egentligen orsakat denna helomvändning!

### **Angående förslaget till Exploateringsavtal**

#### *5. 3 Tillfartsväg*

Vi delar inte kommunens bedömning att det behövs en anläggningsförrättning (lantmäteriförrättning) för att fastställa nya andelstal för Vittebyvägen. Anledningen är att vi inte har något behov av dem. Alla fastighetsägare betalar lika stor summa (senast 500 kronor/år/fastighet) varje år för vägens underhåll och ingen klagar på detta. Så har det varit i decennier och ev framtida fastighetsägare torde inte heller ha något att invända. Vi ser ingen anledning att ändra på denna solidariska princip. Vi vill också återigen påpeka att mycket arbete med vägens skötsel sker helt ideellt, och vi ser ingen anledning att ändra på detta heller. Eventuella nya fastighetsägare behöver informeras om detta. Vi har påtalat detta i tidigare skrivelser och vill påminna er om det igen. Det står att ett syfte med anläggningsförrättningen skulle vara att ge de nya fastigheterna rättlig tillgång till väg. Vi kan inte se detta som en verklig anledning till en anläggningsförrättning eftersom ingen, redan nu, har någon rätt att neka någon att åka på Vittebyvägen. Det enda är om det är omöjligt för tung trafik att köra på vägen viss tid på året pga tjällossning - då kan tung trafik begränsas med skyltning. Vilket är helt normalt för att skydda både väg och fordon.

Om exploatören ändå ska beställa en anläggningsförrättning tycker vi absolut att exploatören ska stå för 100% av kostnaden och detta behöver framgå i exploateringsavtalet. Vi motsätter oss bestämt att behöva betala något för en både onödig och kostsam anläggningsförrättning.

Och som vi skrev ovan, vi ser ingen anledning att ändra på principen att alla betalar lika och detta gäller även om exploatören beställer nya andelstal. Principen att alla betalar lika är nämligen ett smidigt sätt att fördela kostnaden och man slipper också onödig administration med andelstal och belopp som ska ändras så fort en ny fastighet kommer till.

*8 Dagvatten*

I den intresseförfrågan som skickades ut i mars 2023 framgick att kostnader tillkommer för arbeten inne på egen tomt.

Genom att dra fram kommunalt VA tillmötesgår vi tidigare kritik och oro från fastighetsägare i närområdet. Vi vet också att kommunalt VA är en efterfrågad kommunal tjänst från vissa redan boende i området.

Noteras, synpunkten tillgodoses. Kommunen avser inte driva frågan om en anläggningsförrättning för Vittebyvägen, utan bedömer i likhet med vägsamfälligheten att den nuvarande förvaltningsmodellen för Vittebyvägen sannolikt kommer kunna fungera även i fortsättningen. Planbeskrivningen har uppdaterats och tillförts en beskrivning av den nuvarande förvaltningsmodellen samt kommunens ställningstagande. Exploatören har till Sunne kommun angett att man dels avser upplysa tomtköpare om hur den nuvarande förvaltningen fungerar, dels rekommendera tillkommande fastighetsägare att bidra med avgifter enligt den nuvarande förvaltningsmodellen.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen är det flera lösningar som är lämnade till "ett senare projekteringskede".

- Lösning på avvattning av gatemark lämnas till ett senare projekteringskede.
- Samtliga volymer och flöden behöver räknas om i ett senare projekteringskede.
- Höjdsättning på kvartermark, gatemark samt tillhörande diken bör i senare projekteringskede utföras på ett sådant sätt som kan dirigera skyfallsflöden ned mot Mellan-Fryken på ett säkert sätt
- Placering/Lösning av avskärande dike/diken i öst-västlig riktning är inte reglerat i dagvattenutredningen utan ska ske i ett senare skede.

Vems är ansvaret och vem betalar för arbetet som syftar till att projektera en lämplig och hållbar lösning på dessa och kanske fler punkter? Nu står det bara att det gemensamma dagvattennätet bekostas och anläggs av exploatören, men vi anser att även projekteringen, (med relevant specificering och kravspecifikation av densamma) bör skrivas ut särskilt i Exploateringsavtalet. I Planbeskrivningen på sid 39 står ju angående planekonomi bland annat att Exploateringsavtalet avser reglera att:

"Exploator bekostar utsättning och inmätning, kommande projektering, byggnationer och anläggningsarbete. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar som till exempel elledningar och ombyggnationersåtgärder i angränsande ytor vilka härrör från exploatering."

Skrivningen avser (förmodligen) projektet som helhet men den finns inte i Exploateringsavtalet. Men det behöver framgå tydligt även i Exploateringsavtalet där detta är relevant exempelvis angående dagvattenutbyggnaden, eftersom det är Exploateringsavtalet som avser reglera olika ansvarsförhållanden. Se även exempelvis punkten 9 om elförsörjning - även den är otydligare i Exploateringsavtalet jämfört med vad som står om Planekonomi (se ovan), och behöver specificeras tydligare med förslagsvis: "Exploator bekostar även eventuella flyttningar av markledningar som till exempel elledningar och ombyggnationersåtgärder i angränsande ytor vilka härrör från exploatering". Allt för att inte kommande projekteringsarbete, uträkningar, anläggningsarbete med mera ska "råka" betalas av Sunne kommun.

Exploateringsavtalet är dessutom otydligt gällande krav på fördröjningsmagasinen.

Se även Geotekniskt utlåtande där det verkligen poängteras att dränering och avvattning ska utföras ordentligt och tekniskt noggrant.

### *13 Villkor under byggtiden/genomförande*

I Planbeskrivningen står att Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet har full laglig rätt att kräva exploatören på ersättning för ökade kostnader under byggtiden. Men i Exploateringsavtalet står att detta gäller vid utbyggnad av allmänna platser och vattenområde. För kvartermark/tomtmark står att det är respektive ägare för de enskilda

I detaljplanen finns det bestämmelse om hur stor del av kvartermarken som får hårdgöras. Denna bestämmelse är en följd av genomförd dagvattenutredning som visar på möjlig lösning för dagvattenhantering i området. För att mängden dagvatten inte ska bli större än det som dagvattenutredningen har beräknats utifrån har bestämmelsen tillförts planen. I dagvattenutredningen har ett exempel på fördröjnings- och reningemetod tagits fram där stenkistor och/eller makadamdiken inne på kvartermark föreslås. Dagvattenutredningen visar på möjlig lösning för att undersöka genomförbarheten av projektet där miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten inte riskerar att påverka MKN eller påverka möjligheten att uppnå en bättre status för MKN i framtiden. Det finns en möjlighet att i senare skede välja andra metoder, så länge miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Det framgår även av exploateringsavtalet att: *Exploatorn ansvarar för att ställa krav på att respektive tomtköpare anlägger fördröjningsmagasin på den egna tomten före anslutning till gemensamt dagvattennät.*

*Det gemensamma dagvattennätet bekostas och anläggs av Exploatorn. Öppna, genomsläppliga diken/vägdiken anläggs i så stor utsträckning som möjligt. Dagvattennätet ska utformas med avskärande dike/diken i öst-västlig riktning så att den norr om liggande ravinen inte belastas.*

I dagvattenutredningen framgår också att fördröjning av dagvattnet inom planområdet har beräknats med utgångspunkten att framtida flöden som genereras av regn med återkomsttid upp till 10 år inte ska överstiga befintliga flöden vid ett 10-årsregn. Utöver detta ska dagvattnet ledas så att det inte påverkar befintlig bäckravin som utgör ett befintligt skyfallstråk.

Ett tillägg görs i exploateringsavtalet om att även projektering ingår i exploatörens ansvar.

Kostnader som regleras i ett exploateringsavtal reglerar ansvarsförhållande mellan exploator och kommun. Kommunen kan inte reglera ansvarsförhållanden för tredje part. I fråga om ledningar som kan komma att påverkas vid flytt som inte är kommunala framgår det i planbeskrivningen att exploatorn (och därmed inte ledningsrättshavaren) förväntas stå för dessa kostnader. Detta är för att tydliggöra för exploatorn vilka kostnader som eventuellt kan uppkomma i samband med genomförande av detaljplanen.

Det som framgår av exploateringsavtalet i punkt 13 är redan reglerat i 48 a § anläggningslagen (1973:1149).

tomterna som ansvarar för eventuella skador under byggtiden/genomförande. Hur har kommunen tänkt att detta ska regleras? Hur ska vägsamfälligheten kunna veta vilken fastighetsägare som ska faktureras för ev ökade kostnader, eller om de är relaterade till exploatören? Det är ju inte ens säkert att alla tomter är sålda/bebyggs samtidigt eller har samma "skuld" till den ökade kostnaden! Det innebär också en extra arbetsbörda och "detektivarbete" för de ideellt arbetande i Vägsamfälligheten, vilket inte är rimligt. Det rimliga är istället att vägsamfälligheten får fakturera exploatören och så får denne i sin tur fakturera respektive fastighetsägare om det blir extra kostnader relaterade till anläggning av/på kvartersmark/tomtmark! Detta behöver framgå i exploateringsavtalet. Det behöver också läggas till på slutet i sista meningen under punkt 13: skador på Vittebyvägen och ska ersätta vägsamfälligheten för skadorna.

Det behöver även göras tillägg i exploateringsavtalet under punkt 13 där det står om sprängning. Att exploatören ansvarar för eventuella skador på omtilliggande fastigheter och Vittebyvägen till följd av sprängning för byggnation av gata.

Angående Geotekniskt utlåtande  
Utdrag ur sammanfattningen:

"Det skall betonas att båda undersökningarna är översiktliga. Varje enskild fastighet bedöms behöva en geoteknisk deklARATION/utlåtande när detaljer kring konstruktionerna är kända. Undersökning med borrhög kan också bli aktuell, jord-bergsondering för att avgöra avstånd till berg, hejarsondering för säkrare geotekniska parametrar och grundvattenrör för att bestämma grundvattennivån."

Vi anser att ytterligare undersökningar, projektering och arbete relaterat till ovanstående bedömning måste regleras i Exploateringsavtalet och bekostas av exploatören.

*48 a § Om en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning som avser väg tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftkostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten utge skäligen ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ändrade användningen.*

Exploatörens ansvar för de skador och merkostnader som kan uppstå för grannar och andra närboende, i den utsträckning som detta krävs enligt lag. En fastighetsägare är enligt 48 a § anläggningslagen (1973:1149) alltid skyldig att i dylika situationer utge skäligen ersättning till samfälligheten. När exploatören säljer fastigheter för byggandet av bostäder gäller lagen även för de nya fastighetsägarna. Vitteby-Östra Ingersby Vägsamfällighet har alltså full laglig rätt att kräva exploatören och nytillkomna fastighetsägare på ersättning för ökade kostnader under byggtiden.

Sunne kommun har ingen möjlighet att i ett exploateringsavtal, som rör exploatering på privatägd mark, ställa krav som reglerar förhållandet mellan exploatören och en tredje part såvida det inte finns stöd i lag för ett sådant krav. Sunne kommun bedömer att det saknas stöd i lag att ställa krav på exploatören som skulle avvika från 48a § anläggningslagen (1973:1149) på så sätt att exploatören skulle tvingas att stå för skador under byggtiden som orsakas av andra än exploatören.

Synpunkt noteras, punkt 13 i exploateringsavtalet justeras så att det även omfattar Vittebyvägen gällande det som sägs om exploatörens ansvar till följd av sprängning.

Då exploatören inte avser att själv bebygga fastigheterna kan detta inte regleras i exploateringsavtalet. Frågan hanteras i bygglovets vid respektive ansökan om bygglov.



INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>PRIVATPERSON 6</p> <p>Vi anser inte att det svar sunne kommun ger vad gällande antal föreslagna fastigheter i förhållande till Sunne kommuns egen lisplan är tillfredställande. Sunne kommun svarar att spannet av antalet fastigheter om 10-15 är vägledande.</p> <p>Men nu är det ju trots allt så att i Sunne kommuns LIS-plan framgår det att det är 10 till "max 15". Ordet max anger en övre gräns. Enligt wiktionary så betyder max "Högsta möjliga eller tillåtna nivå av någonting." (<a href="https://sv.wiktionary.org/wiki/max">https://sv.wiktionary.org/wiki/max</a>). Så "max 15" i det Svenska språket kan inte bli 17. Mindre än 15 kan det såklart bli.</p> <p>Vi undrar också angående att Sunne kommun lägger ut en plan om VA över privat mark innan ni frågat markägare om lov? Vi utgår förvisso ifrån att Sunne kommun kommer fortsätta med att köra över men här handlar det väl ändå om lite god ton. En frågar om lov innan en stiger på.</p> <p>Vad gäller badplats och brygga så undrar vi ifall det finns några tankar kring att även anlägga eller tillåta djurbad? Det var dit vi oftast gick för att bada med hund före avverkning utan återställande.</p> <p>Mot bakgrund av dessa synpunkter samt övriga som redan har dragits tidigare motsätter vi boende i Vitteby starkt den föreslagna exploateringen som vi menar är oklart beskriven, innehåller dåligt underlag och riskerar för all framtid bli förödande för en viktig del av Frykens vattenlandskap.</p> <p>Vidare så är vi av åsikten att detta varit en ganska dum idé från första början och att både kommunen och exploatören bör backa och göra en ny plan rörande 0 till max 5 bostadshus.</p>	<p>Syftet med en översiktsplan, som en LIS-plan utgör en del av, är enligt plan- och bygglagen att den ska ge vägledning för hur kommunens mark- och vattenområden ska användas, och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen i sig är inte bindande utan inger en riktning för kommunen.</p> <p>Sunne kommun bedömer att nuvarande förslag utgör en rimlig och lämplig omfattning utifrån planområdets och fastighetens storlek samt förhållandena på platsen. Att utveckla nya områden för fler boendemöjligheter är en viktig pusselbit för Sunne kommuns bostadsförsörjning. Det pågår arbeten med både hyresrätter och bostadsrätter i Sunne tätort, småhusområden i tätorten och liknande områden som detta. Det är viktigt för kommunens invånare att möjliggöra både för flytt inom kommunen i takt med att behoven i livet ändras, såväl som för nya invånare till kommunen, som också kan bidra med ökade skatteintäkter och bibehållen och utvecklad välfärd.</p> <p>Genom att dra fram kommunalt VA tillmötesgår vi tidigare kritik och oro från fastighetsägare i närområdet. Vi vet också att kommunalt VA är en efterfrågad kommunal tjänst från vissa redan boende i området. Vår önskan är att kunna komma överens med fastighetsägare som berörs av ledningsdragningen. Ledningars sträckning är inte studerad i detalj och kan ändras, men generellt är vår ambition att det ska medföra så litet intrång som möjligt.</p> <p>Om en överenskommelse inte kan träffas mellan kommunen och fastighetsägaren kan en upplåtelse om ledningsrätt ske utan överenskommelse. För det krävs att vissa särskilda bestämmelser till skydd för fastighetsägaren och eventuella berörda rättighetshavare i fastigheten är uppfyllda. Bland annat ska fördelarna av ledningsrättsupplåtelsen vara större än de olägenheter som den medför. Dessutom ska ledningsrätten upplåtas i den sträckning som vållar minst skada.</p> <p>Det är upp till kommande gemensamhetsförening, som kommer att ansvara för skötsel av området, att besluta om det är tillåtet för hundar att bada på badplatsen.</p>

