Sunne kommun

Granskningshandling 2026-09-07

Samrådsredogörelse

Ändring av
Detaljplan för Torvnäs 1:11 m.fl.



SUNNE | VÄRMLAND

Dokumenttyp	Samrådsredogörelse
Beslutad av	-
Reviderad av	-
Dokumentansvarig	-

Sammanfattning av samrådet

Samråd av ändringsförslaget för Detaljplan för Torvnäs 1:11 m.fl. har genomförts under perioden 25 mars – 16 april 2026.

Meddelande om samråd har skickats ut till sakägare, myndigheter, organisationer och andra berörda per brev. Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens webbplats och fysiskt på Sunne bibliotek.

Följande tio yttranden lämnades i samband med samrådet:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Miljö- och bygglovsnämnden
- Funktionsrättsnätverket i Sunne
- Gemensamt yttrande från grannar på Solbacken
- Gemensamt yttrande från grannar på östra delen av Solbacken
- Ellevio AB
- Skanova AB
- PostNord AB

Yttrandena presenteras och kommenteras nedan.

Huvudsakliga synpunkter och förändringar i planförslaget

- Länsstyrelsens synpunkter angående geotekniken har lett till att det geotekniska PM:et reviderats och att tillägget till planbeskrivningen kompletterats angående geotekniken. På plankartan har en bestämmelse införts om att marklov krävs om marknivåerna inom naturmarken i söder ska höjas över de naturliga marknivåerna.
- Synpunkt om att det även borde finnas ett område med naturmark mellan byggrätten på Torvnäs 1:80 och fastigheterna i väster har tillgodosetts genom att ett område med naturmark införts.

Kvarstående synpunkter

- De synpunkter som inkommit om att även ändra bestämmelser för redan bebyggda fastigheter har inte tillgodosetts då detta ligger utanför syftet med denna planändring.

Ställningstagande

Med gjorda ändringar enligt ovan bedöms ändringsförslaget vara färdigt för granskning.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsens yttrande

DETALJPLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ändringen av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER - PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att geotekniska säkerhetsfrågor ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att ändra detaljplanen.

Geotekniska säkerhetsfrågor
Länsstyrelsen har tagit del av planhandlingarna, inklusive bifogat geotekniskt PM, som delvis baseras på tidigare utredningar - ÅF Infrastructure, 2019/2020 och Mitta, 2020. Dessa utredningar ingår dock inte i samrådshandlingarna, vilket innebär att Länsstyrelsen inte kunnat göra bedömningar mot det fullständiga underlaget. Länsstyrelsen önskar att få information om eventuella händelser eller anledningar i övrigt som föranledde framtagandet av geotekniska utredningarna med avseende på stabiliteten i området efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Denna information kan ha betydelse för lämplighetsbedömning av den föreslagna planändringen. Kommunen behöver säkerställa att samtliga geotekniska förutsättningar och utredningar redovisas i planhandlingarna inför granskningsskedet.

> *Kommunens kommentar:*
> *Planbeskrivningen kompletteras med information om varför kommunen valde att ta fram kompletterande geotekniska utredningar efter att gällnande plan antagits. Vidare bifogas dessa utredningar granskningshandlingarna.*

Det föreligger otydligheter i bifogade geotekniska PM:et. Länsstyrelsen kan inte utläsa hur bedömningarna i PM:et förhåller sig till den föreslagna planändringen, både de utökade och minskade byggrätterna som ändringen medger. Det framgår inte heller tydligt under vilka förutsättningar olika grundläggningsmetoder krävs. Länsstyrelsen anser att det geotekniska PM:et behöver kompletteras med underlag som tydliggör de geotekniska förutsättningarna för de ändringar som det nu aktuella detaljplaneprocessen avser med hänsyn till påverkan på stabiliteten inom planområdet.

> *Kommunens kommentar:*
> *Det geotekniska PM:et har kompletterats med beskrivningar om vilka geotekniska förändringar den föreslagna planändringen kan komma att medföra inom respektive delområde. Där belastningarna riskerar att förändras har kompletterande stabilitetsberäkningar utförts. Tillägget till planbeskrivningen har uppdaterats.*

Det geotekniska PM:et anger att kompletterande utredningar ska tas fram i byggskedet för respektive objekt. Länsstyrelsen framhåller att markens lämplighet ska vara slutgiltigt bedömd i samband med att detaljplanen antas. Nödvändiga undersökningar kan därför inte skjutas upp. Vidare behöver kommunen säkerställa att eventuella restriktioner som krävs för att marken ska vara lämplig regleras i plankartan.

Kommunens kommentar:
I det kompletterade PM:et konstateras att grundläggningen måste anpassas till vad som byggs, dvs. val av grundläggning behöver göras objektspecifikt i projekteringsskedet då byggnadernas läge, laster, grundläggningsnivåer, höjdsättning, eventuella uppfyllnader och krav på tillåtna sättningar är kända. För att kunna anpassa grundläggningen efter vad som avses byggas rekommenderas kompletterande objektspecifika geotekniska undersökningar och utredningar för dimensionering och val av lämplig grundläggningslösning.

Beroende på byggnaders utformning och belastning samt aktuella sättningskrav kan såväl ytlig grundläggning som djupgrundläggning med pålar vara aktuell. Utredningen konstaterar också att pålning inte bedöms inte vara en förutsättning för områdets totalstabilitet eller för detaljplanens lämplighet.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER - RÅD ENLIGT 2 KAP. PBL

<u>Formaliafrågor</u>

- Det redovisas planändringens syften som text på plankartan. Det står bland annat att "Ändringen av detaljplanen avser att ändra användning från bostäder till naturmark i södra delen av planområdet, samt ändra byggrätt för bostadshus till enbart friliggande enbostadshus." Länsstyrelsen anser att texten bör förtydligas, eftersom ändringarna som beskrivs gäller enbart en begränsade del av planområdet och inte all bostadsmark i söder.

- Plankartan redovisar vid sidan av själva planområdet ett kartutsnitt som inte är skalenligt. För att underlätta geo-referering/lägesbestämning av tillagda linjer och ytor i kartutsnittet, rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att även redovisa koordinatkryssar i kartutsnittet.

- Kommunen bör se över formulering av bestämmelser h_1 och h_2. Det är h_2 som verkar motsvara den gällande höjdbestämmelsen i området.

  Kommunens kommentar:
  Planhandlingarna kompletteras. Det pågår en avstyckning av de tre blivande tomterna öster om den föreslagna naturmarken och i granskningen anpassas plangränserna efter de nya fastighetsgränserna. Höjdbestämmelserna finns sedan innan men det går inte att

lägga in de äldre rombsymbolerna med Focus detaljplan varför även den nya representationen med bokstäver beskrivs.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens kommentar:
Noteras.

Lantmäteriets yttrande

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-03-03) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras
(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

OTYDLLIGT VILKA PLANBESTÄMMELSER SOM GÄLLER EFTER ÄNDRINGEN
I plankartan redovisas en ändring för bestämmelsen e4 avseende största byggnadsarea. Ordet vårdinrättning är överstrukits och ersatts med ordet äldrevård. Denna ändring är inte uppräknad i rutan som redovisar ändringarna i planen. Detta medför att det blir otydligt huruvida planbestämmelsen faktiskt har ändrats.

I planbeskrivningen står det att gällande bestämmelse om höjd inte längre ska gälla inom område 2. Det framgår inte i plankartan att bestämmelsen inte längre ska gälla inom området. Tänk på att det är plankartan som är det juridiskt gällande dokumentet. Förslagsvis kan detta redovisas med att stryka över bestämmelsen h_2 i kartutsnittet i plankartan för område 2.

Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § andra stycket PBL inte är uppfyllt.

Kommunens kommentar:
Plankartan och planbeskrivningen ses över enligt önskemål

Trafikverkets yttrande

Ärende
Trafikverket har mottagit ovan rubricerat ärende för yttrande. Planändringen syftar till att införa naturmark i områdets mitt och begränsa byggrätten för de tre blivande fastigheterna öster om den tillkommande natur marken. Vidare syftar ändringen till att utöka byggrätten inom bostadsmarken i område 3 samt inom all bostads bostadsmark norr om Torvnäsvägen.

Infrastruktur
Ärendet berör väg 716 för vilken Trafikverket är väghållare.

Väg 716 har hastighetsbegränsningen 70 km/h och hade år 2024 en årsdygnsmedeltrafik (ÅDT) på 1205 fordon/dygn varav 27 tunga fordon. Vägen har bärighetsklass BK 4.

Planområdet är beläget cirka 3 meter från vägkant.

Synpunkter och upplysningar
Trafikverket har inget att erinra.

Kommunens kommentar:
Noteras.

Miljö- och bygglovsnämndens yttrande
Miljö har inga synpunkter i ärendet.

Kommunens kommentar:
Noteras.

Funktionsrättsnätverket i Sunnes yttrande
Sunne 2026-03-25 samråd Torvnäs 1:11. För naturmark och bostäder har vi inget att erinra.

Kommunens kommentar:
Noteras.

Gemensamt yttrande från 13 grannar på Solbacken

Vi har tagit del av samrådsunderlaget avseende förslag till ändring av detaljplan för Torvnäs 1:11.

Detta yttrande lämnas gemensamt av boende på Solbacken i direkt anslutning till planområdet.

1. Övergripande synpunkter

Planändringens syfte anges vara att skapa ökad förutsägbarhet för befintliga och framtida boende.

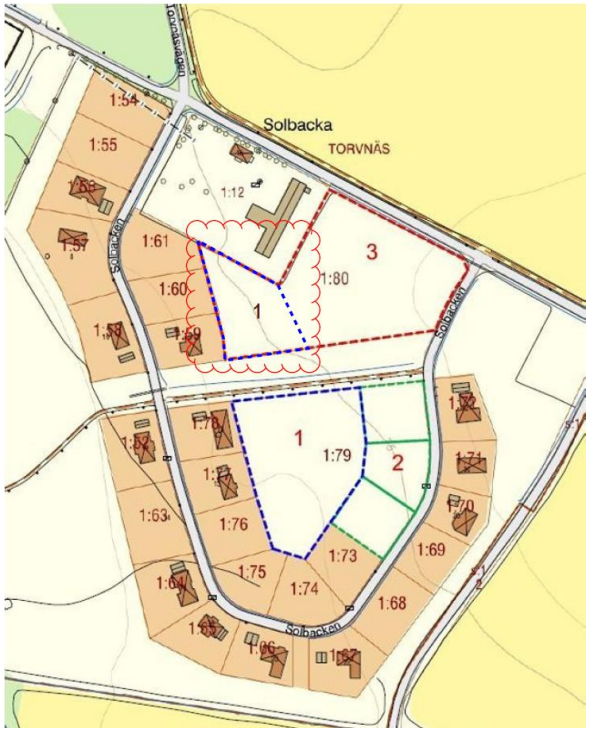
Vi ser positivt på delar av planförslaget, särskilt:

- Inrättande av grönområde/naturområde
- Anpassning av vissa tomter till enplanshus

Samtidigt är vår samlade bedömning att delar av förslaget, särskilt avseende område 3 (Torvnäs 1:80), i nuvarande utformning riskerar att motverka planens syfte för befintliga fastighetsägare i direkt anslutning till planområdet.

2. Område 3 – Torvnäs 1:80

För att tydliggöra våra synpunkter hänvisar vi till bifogat kartunderlag (Bilaga 1).



Kartan redovisar de områden som enligt vår bedömning behöver justeras i planförslaget.

Det markerade området (område 1) utgör en naturlig buffert mellan befintlig bebyggelse på Solbacken och det planerade exploateringsområdet. Detta område ska bevaras som grönområde och undantas från exploatering.

> *Kommunens kommentar:*
> *Västra delen av Torvnäs 1:80 får användningen ändrad till naturmark.*

Vidare framgår att exploateringen inom område 3 i nuvarande utformning sträcker sig för långt söderut och därmed inte tar tillräcklig hänsyn till befintlig bebyggelse.

> *Kommunens kommentar:*
> *Se ovan. För kvarvarande del av Torvnäs 1:80 görs ingen begränsning av byggrätten åt söder.*

För att uppnå en rimlig avvägning mellan ny och befintlig bebyggelse ska exploateringen reduceras i omfattning och begränsas i riktning bort från Solbacken.

2.1 Anpassning till omgivning och byggnadshöjd

Föreslagen utökning av byggnadshöjd och exploateringsgrad, som möjliggör bebyggelse i flera våningar, innebär en tydlig avvikelse från områdets befintliga karaktär.

Detta medför:

- En påtaglig visuell påverkan
- Risk för dominans i landskapsbilden
- Bristande anpassning till befintlig småskalig bebyggelse

Byggnadshöjden ska anpassas till omgivningen för att säkerställa en enhetlig och väl avvägd bebyggelsestruktur.

Kommunens kommentar:
Tillåten byggnadshöjd inom 1:80 är den samma som inom 1:59-1:61, dvs. 6,5 meter. Även om största byggnadsyta för enskilda byggnader inom 1:80 ökas så är den totala exploateringsgraden fortfarande högst 50 % av fastighetsarean.

2.2 Markförhållanden, dagvatten och avrinning

Området har redan idag kända problem med:

- Blöta markförhållanden
- Begränsad naturlig avrinning

En ökad exploateringsgrad, i kombination med fler hårdgjorda ytor såsom vägar, parkeringar och byggnader, innebär en påtaglig risk för:

- Ökad ytavrinning
- Försämrad infiltration
- Förändrade flödesvägar för dagvatten

Detta riskerar att leda till att vatten leds mot nedanförliggande fastigheter på Solbacken, med negativa konsekvenser för befintlig bebyggelse.

Planförslaget behöver i denna del säkerställa att:

- Dagvatten hanteras inom planområdet
- Förändrad avrinning inte belastar befintliga fastigheter
- Markens naturliga förutsättningar beaktas i högre grad

Kommunens kommentar:
Exploateringsgraden inom området kommer att minska till följd av att det införs att naturområde i mitten av Solbackenområdet. Inom detta område finns möjlighet att förbättra dagvattenhanteringen t.ex. genom avskärande diken mot bebyggelsen och genom

att skapa möjlighet till fördröjning inom naturmarken. Även norr om befintligt naturstråk minskas möjligheten att bebygga marken då det införs en yta naturmark mot befintliga tomter väster om Torvnäs 1:80. Även om tillåten byggnadsarea för enskilda byggnader ökar får fortfarande högst 50 % av marken bebyggas. I och med att ytan på bostadsmarken minskar medför detta att möjligheten till exploatering minskar jämfört med vad nu gällande detaljplanen tillåter.

2.3 Placering av bebyggelse

Placeringen av föreslagen bebyggelse är avgörande.

- De södra delarna av exploateringen är olämpligt placerade i direkt anslutning till befintliga bostäder
- Norra delar av området framstår som mer lämpliga ur ett avstånds- och anpassningsperspektiv

Placeringen ska justeras så att tillräckliga avstånd säkerställs mellan ny och befintlig bebyggelse.

Kommunens kommentar:
Ett av syftena med planförslaget är att undvika exploatering i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Till granskningen har även ett nytt område naturmark införts norr om befintligt naturstråk.

2.4 Samlad bedömning

Sammanfattningsvis bedömer vi att nuvarande utformning av område 3:

- Inte är tillräckligt anpassad till befintlig bebyggelse
- Inte i tillräcklig grad beaktar mark- och dagvattenförhållanden
- Riskerar att försämra boendemiljön för närboende

Kommunens kommentar:
Se kommentarer under respektive punkt 2.1 – 2.3 ovan.

3. Markförhållanden och nyttjande av tomter

Kommunens kommentar:
Synpunkterna nedan avser planbestämmelser för redan bebyggda fastigheter och inte de delar av detaljplanen som omfattas av den aktuella planändringen. Planändringens syfte är att reglera byggrätter och naturmark inom särskilt utpekade områden som ännu inte

bebyggts. Att ompröva planbestämmelserna för befintliga bostadsfastigheter skulle innebära en betydligt mer omfattande planöversyn som ligger utanför detta planärendes syfte och avgränsning. Av denna anledning kommenteras inte nedanstående punkter 3.1 – 3.5.

Nedanstående synpunkter avser nu gällande detaljplan och de praktiska konsekvenser som denna medför för befintliga fastighetsägare i området.

Erfarenheterna från nuvarande planbestämmelser är viktiga att beakta i den föreslagna planändringen, så att motsvarande begränsningar inte kvarstår eller förstärks.

3.1 Prickad mark

Den prickade marken längs vägen är otydlig i planförslaget.

Deras funktion framgår inte och de riskerar att:

- Begränsa nyttjandet av tomter
- Minska tillgänglig och användbar yta för fastighetsägare

Detta behöver förtydligas och justeras.

3.2 Marknivåer och stödmurar

Nuvarande planbestämmelser innebär att:

- Fyllning över 50 cm inte är tillåten
- Stödmurar i stor utsträckning ska undvikas

I ett område med sluttande tomter medför detta betydande begränsningar.

3.3 Konsekvenser

- Svårigheter att skapa funktionella tomter
- Begränsningar för uteplatser, trädgårdar och tillgänglighet
- Försämrade möjligheter att nyttja fastigheter på ett ändamålsenligt sätt

3.4 Bedömning

Planbestämmelserna är inte anpassade till områdets topografiska förutsättningar och behöver revideras.

3.5 Byggyta och sammanbyggnad av byggnader

Nuvarande planbestämmelser avseende maximal byggyta medför begränsningar i hur fastigheterna kan nyttjas.

Begränsningen försvårar möjligheten att uppföra funktionella bostäder där exempelvis garage och huvudbyggnad kan sammanbyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Detta leder i praktiken till sämre disponering av tomter och begränsar möjligheten att anpassa bebyggelsen efter tomtens förutsättningar.

Planbestämmelserna bör därför ses över så att en mer flexibel och funktionell användning av fastigheterna möjliggörs.

4. Förslag till justeringar

Vi föreslår att detaljplanen revideras så att:

- Område 1 bevaras som grönområde och undantas från exploatering
- Exploateringen inom område 3 reduceras i omfattning och förskjuts bort från Solbacken
- Byggnadshöjd anpassas till befintlig bebyggelse
- Dagvattenhantering säkerställs så att påverkan på befintliga fastigheter inte uppstår
- Stödmurar tillåts, under förutsättning att de utförs tekniskt korrekt och estetiskt tilltalande
- Möjlighet till större markjusteringar medges där det krävs
- Tillåten byggyta ses över så att funktionella lösningar, såsom sammanbyggnad av bostad och garage, möjliggörs

Kommunens kommentar:
Se kommentarer under respektive punkt 1 till 3 ovan.

Gemensamt yttranden från tre grannar på östra delen av Solbacken

Redan i den tidiga planeringen av områden redovisas följande vision för området:

"**Kommunens ambition är att kunna erbjuda tomter vid ett bra läge med utsikt över Fryken**,... " (2016-10-28 KS2015/904)

I protokoll från kommunfullmäktige 2018-03-05, Kf §24 står följande: **Utgångspunkten för områdets utformning är platsens förutsättningar och möjligheten att säkerställa vyerna över Mellan-Fryken för så många av byggrätterna som möjligt.**

Aktuella faktiska omständigheter: För oss som under tidigare år etablerat oss på området, just på grund av platsens speciella förutsättningar, att erbjuda tilltalande vyer med utsikt över Fryken, känns det angeläget påminna om och vidmakthålla denna ursprungliga intention som funnits från kommunens sida. Vi har under senare år sett både utmärkta och mindre lyckade lösningar på hur nya byggnader placerats på tomter i förhållande till redan befintliga bostäder.

Vi inser att det är ofrånkomligt att mycket av den utsikt vi hittills haft över Fryken kommer att gå förlorad när nya bostäder skall uppföras på andra sidan gatan men har ändå en förhoppning om att tillkommande byggnader utformas och placeras på sådant sätt att vi får behålla så mycket som möjligt av nuvarande vyer. Som exempel på vad som kan göras för att tillgodose önskemål från både befintliga fastighetsägare och "nybyggare" kan nämnas möjligheten att förlägga de nya huskropparna med kortsida/gavel mot gatan och att placera komplementärbyggnad/garage mellan huvudbyggnaden och gatan. På så sätt tas inte lika stor del av tomtens utsträckning utmed gatan i anspråk för byggnation utan utrymme lämnas kvar mellan husen för utsikt mot Mellan-Fryken.

> *Kommunens kommentar:*
> *Det som gjorts för att minska exploateringen inom de tre tomterna där planen ändras är att tillåten byggnadshöjd ändrats från 6,5 meter till 3,5 meter. Vidare kommer man inte längre att kunna uppföra rad-, par-, kedje- eller flerbostadshus inom de tre tomterna samtidigt som ett större område i mitten av kvarteret har undantagits från bebyggelse helt och nu är planläggs som naturområde. Kommunens bedömning är att planändringen medför en betydlig förbättring av möjligheten till utsikter över Mellanfryken än vad som finns i gällande plan.*

Ellevios yttrande

Ellevio AB har tagit del av handlingarna i ärendet och har inget att erinra.

Kommunens kommentar:
Noteras.

Skanovas yttrande

Skanova har inget att erinra mot ändringen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommunens kommentar:
Noteras.

PostNords yttrande

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar:
Noteras.