Sunne kommun

Granskningshandling 2026-09-07

Tillägg till planbeskrivning

Detaljplan för Torvnäs 1:11 m.fl.



SUNNE | VÄRMLAND

Dokumenttyp	Planbeskrivning
Beslutad av	-
Reviderad av	-
Dokumentansvarig	-

Innehåll

SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGET TILL PLANÄNDRING 5
INLEDNING 6
BAKGRUND 6
PLANÄNDRINGENS SYFTE 7
BESLUT 7
PLANFÖRFARANDE 7
HANDLINGAR 8
AKTUELLT PLANOMRÅDE 8
LÄGE OCH AREAL 8
PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING 11
BERÖRDA FASTIGHETER OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 12
TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR 12
MILJÖBALKEN 12
Miljökvalitetsnormer 12
Strategisk miljöbedömning 12
NATUR OCH KULTUR 12
Vegetation och landskapsbild 12
Mark och geotekniska förhållanden 12
Natur och vegetation 19
BEBYGGELSEOMRÅDEN 19
Bebyggelse och gestaltning 19
FRIYTOR 21
GATOR OCH TRAFIK 21
STÖRNINGAR OCH RISKER 21
TEKNISK FÖRSÖRJNING 21
GENOMFÖRANDE AV PLANÄNDRINGEN 21
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 21
Avtal 21
Genomförandetid 21
ORGANISATORISKA FRÅGOR 22
Preliminär tidplan 22
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 22
Konsekvenser för enskilda fastigheter 22
EKONOMISKA FRÅGOR 22
Kostnadsfördelning 22
TEKNISKA FRÅGOR 22

Schaktning 22
Grundläggning 23
PLANFÖRFATTARE.....23

SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGET TILL PLANÄNDRING

Förslaget till planändring går ut på att minska byggrätten för tre ännu osålda tomter på östra delen av Torvnäs 1:79 i södra delen av Torvnäsområdet samt att införa områden med naturmark på västra delarna av Torvnäs 1:79 och Torvnäs 1:80. Anledningen till detta är att ge en större förutsägbarhet om framtida byggnation både för de som redan byggt i området och för de som funderar på att köpa tomt i anslutning till Torvnäs 1:79.

Planändringen gör det även möjligt att bygga flerbostadshus med en byggnadsarea på 450 m^2 i stället för 300 m^2 inom Torvnäs 1:80 samt inom befintliga byggrätter på Torvnäs 1:11 norr om Torvnäsvägen.

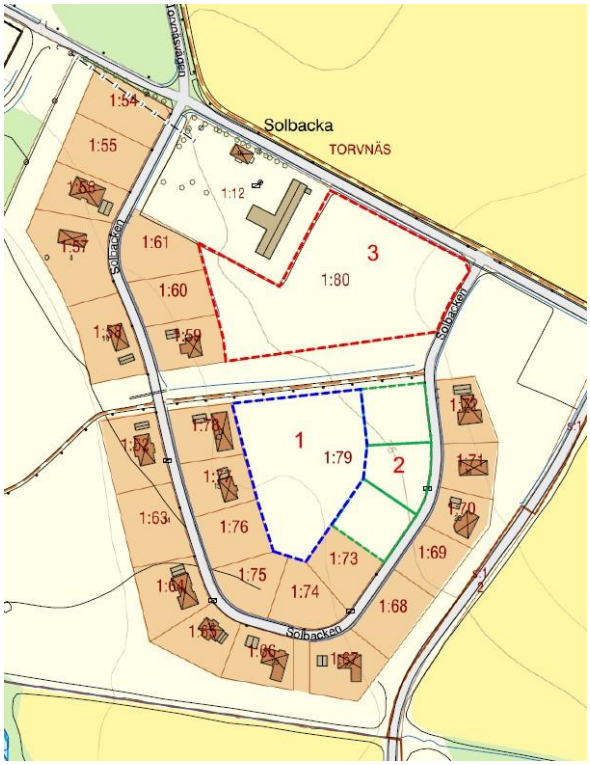
INLEDNING

BAKGRUND

Gällande detaljplan för dåvarande Torvnäs 1:11 togs fram för cirka 10 år sedan och vann laga kraft i april 2018. Sedan dess har 16 tomter söder om Torvnäsvägen styckats av och bebyggts med enbostadshus, ytterligare ett antal tomter är sålda men inte bebyggda och sju tomter finns kvar till försäljning.

Sedan området började bebyggas har kommunen fått in synpunkter på detaljplanen, dels av de som köpt tomter och byggt enbostadshus i området, dels av intressenter som är intresserade av att bygga par-, rad-, kedje- eller flerbostadshus i norra delen av området.

De som redan byggt hus eller planerar att bygga upplever att det i gällande plan finns en osäkerhet kring hur områdena 1 och 2 i kartan nedan kommer att bebyggas och vilken påverkan det kan få på bl.a. utsikter mot vattnet samt insyn på den egna fastigheten. De exploatörer som visat intresse för att bygga i område 3, har uttryckt att det finns begränsningar i byggrätterna, främst vad gäller byggnadsarean, vilket gör att svårt att få till en lämplig byggnation i form av par-, rad-, kedje- eller flerbostadshus. Samma begränsningar i byggrätterna gäller även i planlagt område norr om Torvnäsvägen.



Karta över berörda områden söder om Torvnäsvägen.

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Planändringen har två huvudsakliga syften:

1. Förtydliga planförhållanden i förhållande till de redan bebyggda fastigheterna söder om Torvnäsvägen genom att införa naturmark i områdets mitt (område 1 samt västra delen av område 3 i kartan ovan) samt begränsa byggrätten för de tre blivande fastigheterna öster om den tillkommande naturmarken (område 2 i kartan ovan).

2. Utöka byggrätten inom kvarvarande delar av bostadsmarken i område 3 i kartan ovan samt inom all bostadsbostadsmark norr om Torvnäsvägen så att dessa blir enklare att bebygga med flerbostadshus utifrån de typer som finns tillgängliga på marknaden dvs. en ökning från en största byggnadsarea på 300 m^2 till 450 m^2. (Vad gäller utökningen av byggrätten för par-, rad- och kedjehus är bedömningen att byggrätten inte behöver utökas utan att befintlig bestämmelse kan tolkas mer generöst, se avsnittet *Klargörande angående bestämmelser om utnyttjandegrad* under rubriken *Bebyggelseområden* nedan).

BESLUT

Allmänna utskottet fattade beslut om planuppdrag 2025-08-20 § 84 Ändring av detaljplan för Torvnäs 1:11 m.fl - Torvnäs Solbacka.

PLANFÖRFARANDE

Då den föreslagna ändringen överensstämmer med syftet i gällande plan samtidigt som ändringen inte innebär betydande miljöpåverkan, inte är av betydande intresse för allmänheten samt inte är i strid med gällande översiktsplan är bedömningen att ändringen planmässigt kan hanteras som en ändring av detaljplan, dvs. det behöver inte tas fram en helt ny detaljplan för området. Den övergripande lämplighetsprövning som gjordes i samband med att gällande detaljplan togs fram är fortfarande aktuell och bedömningen är därför att det räcker att lämplighetspröva de planbestämmelser som läggs till, ändras eller tas bort.

Ändringen är upprättad enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med standard planförfarande. Tillkommande bestämmelse har utformats enligt samma bestämmelsekatalog som användes vid framtagande av gällande plan, dvs. den som tillämpades mellan 2015-01-02 och 2020-09-30 förutom att textbeteckningar används istället för symbolbeteckningar. Detta då gällande plan är digitaliserad utan att bestämmelserna anpassats på annat sätt än att symbolbeteckningar för byggnadshöjd och intervall för takvinkel bytts ut mot textbeteckningar.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och redovisning av tillägg/ändringar, daterad 2026-09-07
- Planbeskrivning, daterad 2018-01-23
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling), daterad 2026-09-07
- Behovsbedömning, daterad 2015-11-12
- Undersökning om betydande miljöpåverkan för ändringen, daterad 2026-03-03
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Kompletterande utredningar:

- Geoteknisk utredning avseende Torvnäs 1:79 och 1:80, ÅF/Afry, 2019-12-20, rev 2020-04- 06
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Del av Torvnäs 1:11 m.fl, Mitta, 2020-09-09
- PM Geoteknik, Geotekniskt utlåtande avseende ändring av detaljplan, Mitta 2025-12-19, rev. 2026-06-26

AKTUELLT PLANOMRÅDE

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger öster om Sunnesundet strax söder om kyrkan och omfattar cirka 25 ha.



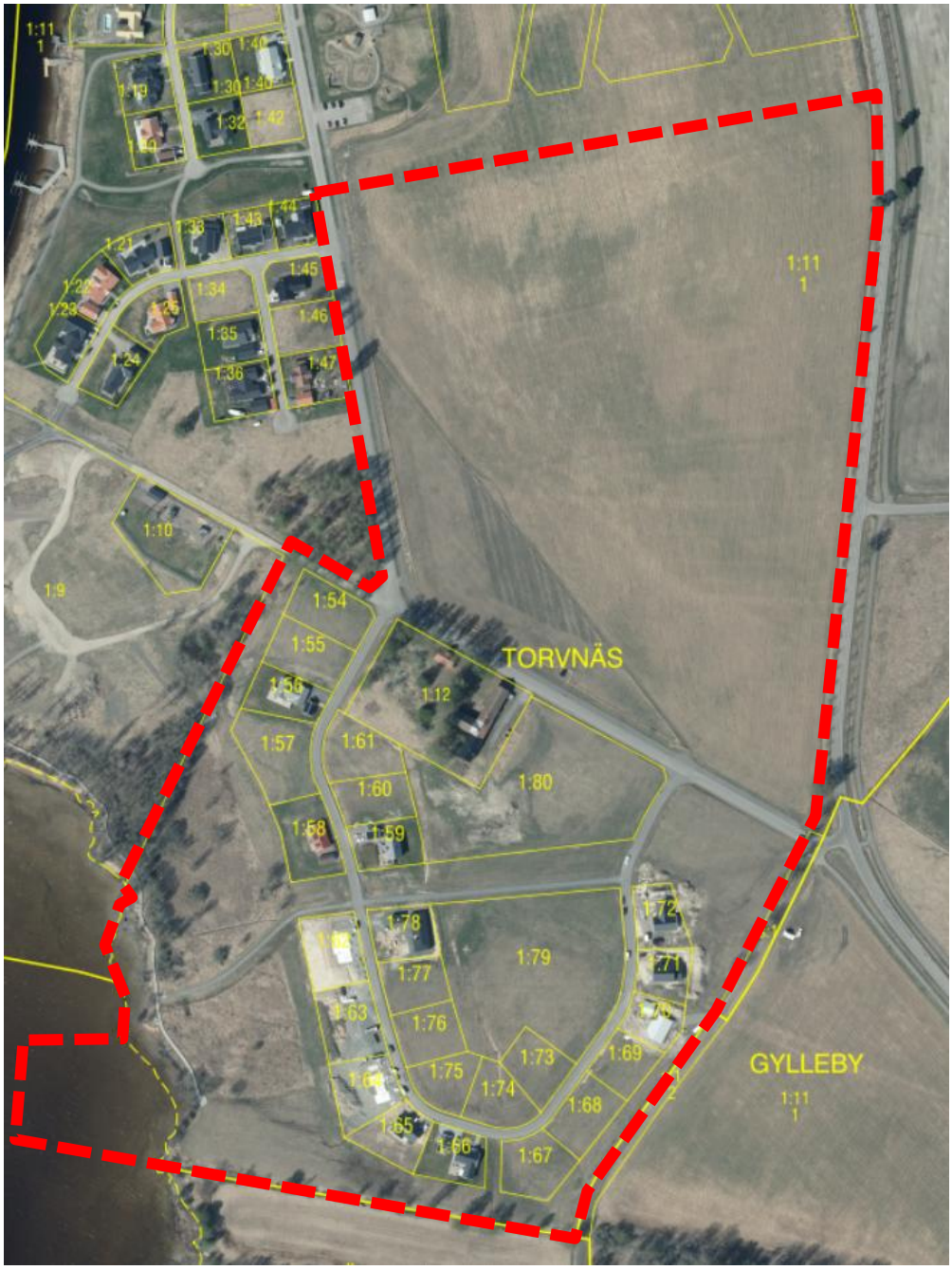
Planområdets läge i Sunne tätort.



Gällande detaljplan från år 2018. Områden berörda av planändringen är numrerade 1 – 5 och markerade med röd streckad linje.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Området är i huvudsak planlagt för bostadsändamål enligt utdrag från plankartan ovan. Mellan bostadskvarteren finns inslag av naturmark. I dagsläget är södra delen av området till stora delar bebyggt med enbostadshus medan marken norr om Torvnäsvägen fortfarande brukas som jordbruksmark.



Flygbild över planområdet med de utbyggda delarna i söder och jordbruksmarken i norr.

BERÖRDA FASTIGHETER OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger de fastigheter som berörs av planändringen, dvs. Torvnäs 1:11, 1:79 och 1:80.

TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

I följande kapitel beskrivs vad de förändringar och tillägg planändringen innebär jämfört med gällande plan.

MILJÖBALKEN

Miljökvalitetsnormer

Bedömningen är ändringen inte kommer att påverka möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer. Möjligtvis är den ökade andelen naturmark positiv för möjligheten att uppnå MKN för vatten.

Strategisk miljöbedömning

Enligt den undersökning om detaljplaneändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte som tagits fram bedöms effekterna av ett plangenomförande vara begränsade och kommer inte att leda till en betydande miljöpåverkan. Detta är också ett villkor för att kunna hantera ändringen som en ändring av befintlig detaljplan och inte behöva ta fram en helt ny detaljplan för området.

Undersökningen är avstämd med Länsstyrelsen i Värmlands län vid LoK-möte 2025-09-24. Beslut om att planändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan fattas av allmänna utskottet i Sunne kommun i samband med beslut om att ställa ut ändringen av detaljplanen för samråd.

NATUR OCH KULTUR

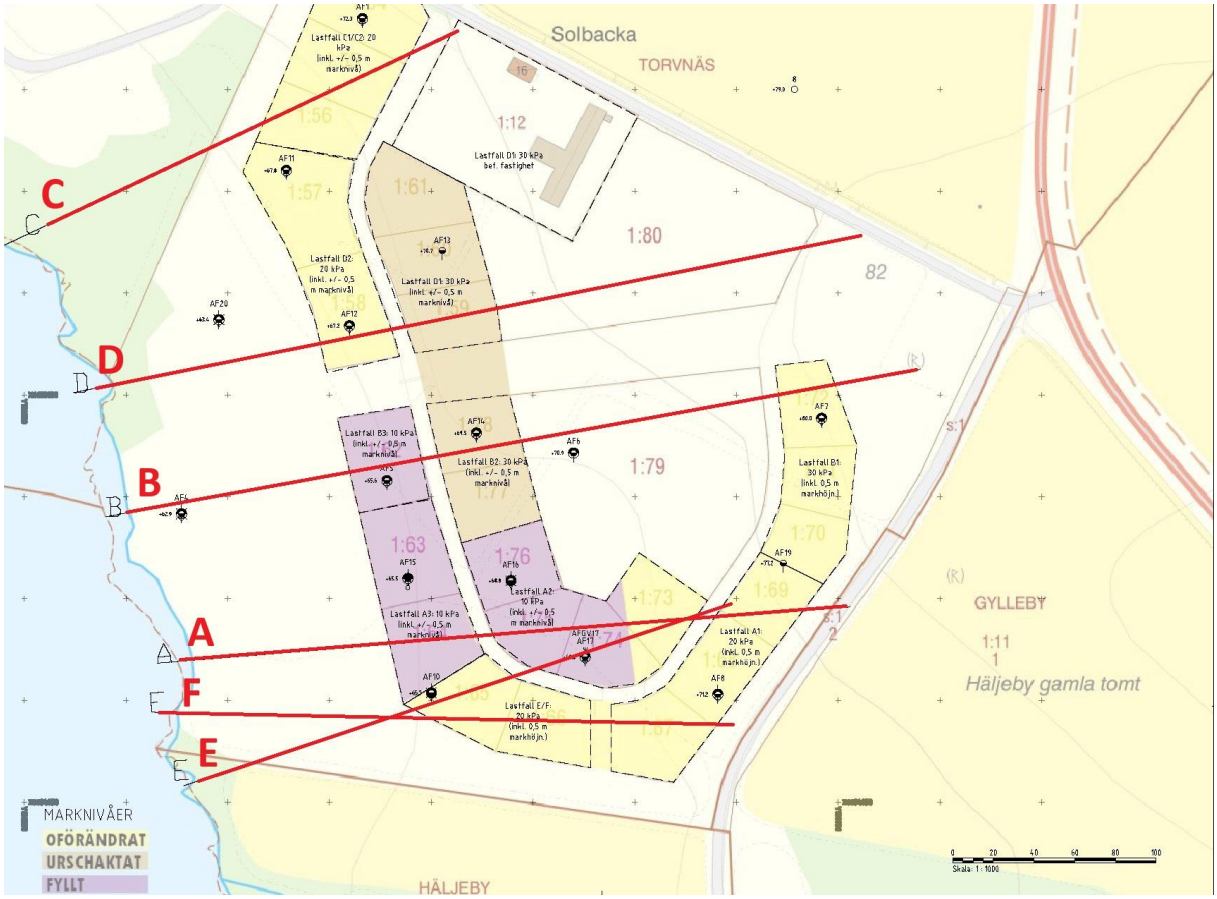
Vegetation och landskapsbild

Ändringen innebär att andelen naturmark i planen ökar vilket kan vara bra för den ekologiska mångfalden. Allt beror dock på hur naturmarken kommer att skötas. De ändrade byggrätterna bedöms inte ge någon övergripande påverkan på landskapsbilden jämfört med nu gällande bestämmelser.

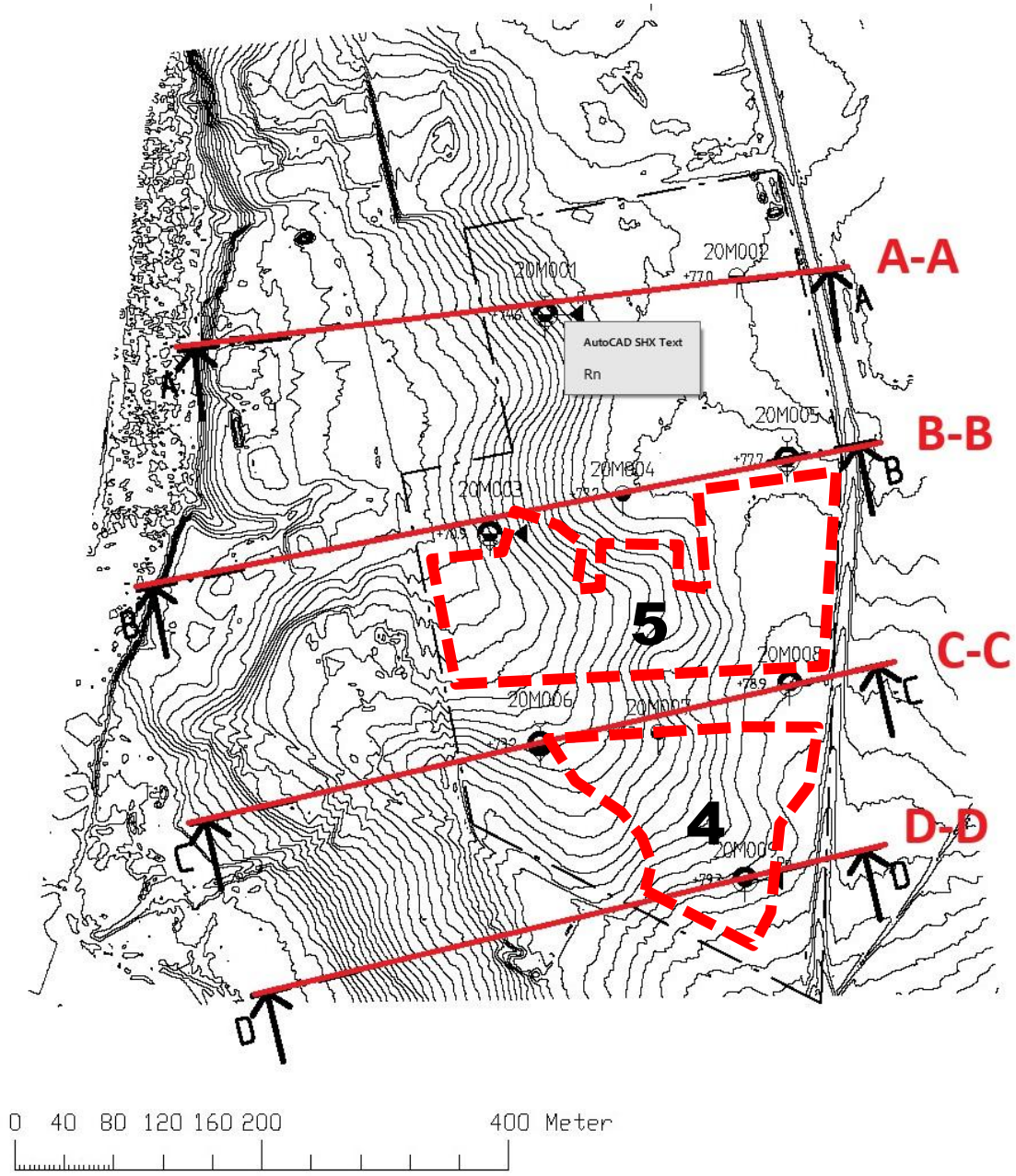
Mark och geotekniska förhållanden

När gällande detaljplan togs fram utfördes ingen geoteknisk undersökning. I stället gjordes en bedömning av de geotekniska förhållandena baserat på utförda undersökningar i närliggande områden. Efter antagande valde dock kommunen att ta fram en undersökning för området söder om Torvnäsvägen med syfte att utreda grundläggningsförutsättningar och stabilitetsförhållanden mer i detalj för att ytterligare klargöra områdets förutsättningar, *Geoteknisk utredning avseende Torvnäs 1:79 och 1:80*, ÅF/Afry, 2019-12-20, rev 2020-04- 06. Strax efteråt tog man även fram en

liknande undersökning för norra delen av planområdet, *Översiktlig geoteknisk undersökning, Del av Torvnäs 1:11 m.fl*, Mitta, 2020-09-09. De sektioner där stabiliteten beräknades i respektive utredningar framgår av nedanstående kartillustrationer.



Lägen för de sektioner som beräknades av ÅF/Afry i samband med deras undersökning i södra delen av planområdet år 2020.

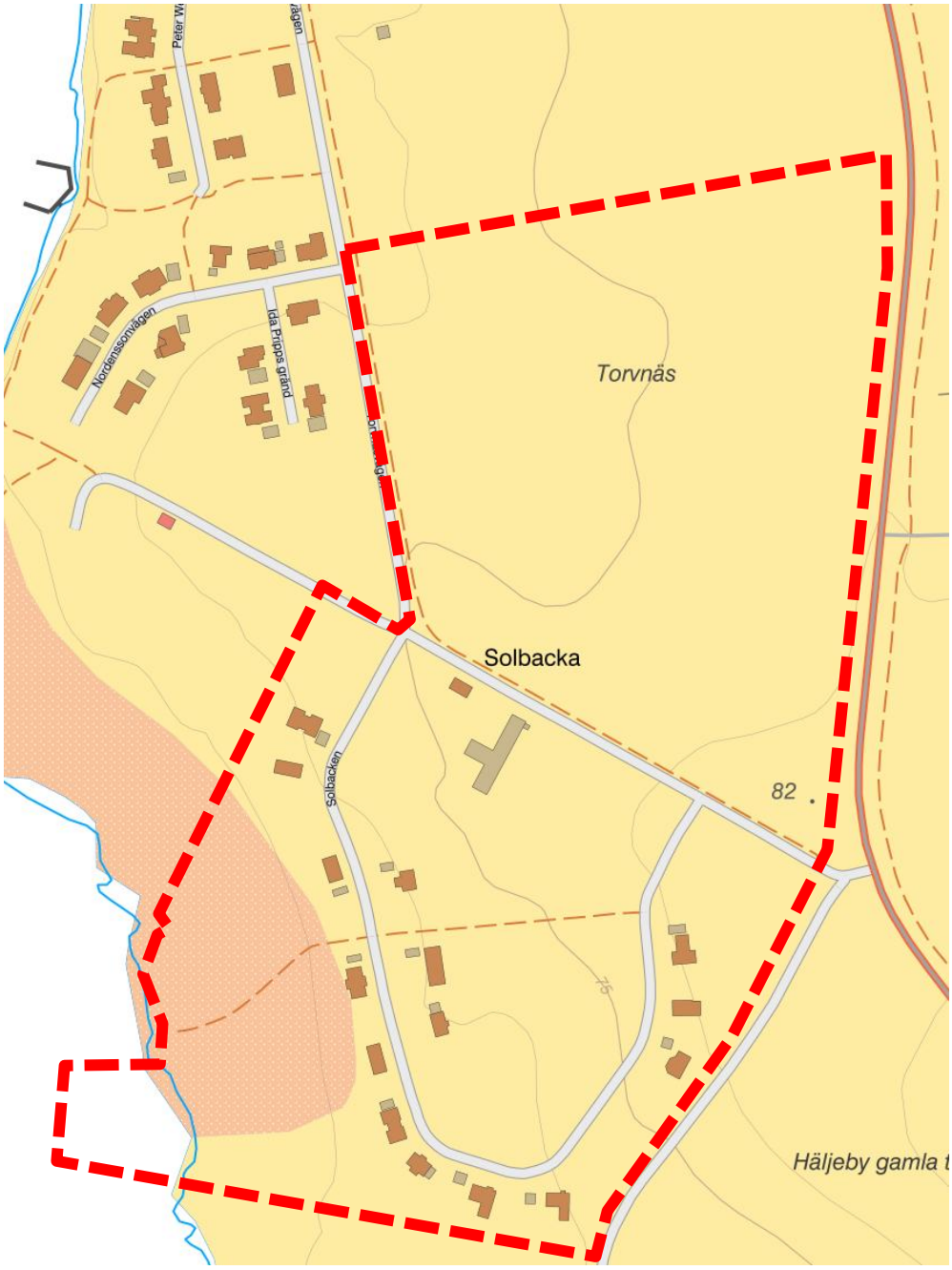


Lägen för de sektioner som beräknades av Mitta i samband med undersökningen av planområdets norra del år 2020. Områdesbeteckningar i svart.

I samband med nu aktuell ändring av detaljplanen har Mitta tagit fram att sammanfattande PM, *Geotekniskt utlåtande avseende ändring av detaljplan*, 2025-12-19, rev. 2026-06-26. Av PM:et framgår initialt att marken inom området sluttar huvudsakligen åt väster mot Fryken samt att marknivåerna varierar mellan +62 - +81 meter (RH2000). Vegetationen utgörs generellt av ängs- och åkermark men området är delvis utbyggt söder om Torvnäsvägen. Enligt SGUs jordartskarta

domineras ytjordlagret i området av lera-silt som åt väster övergår till älvsediment, grovsilt/finsand.

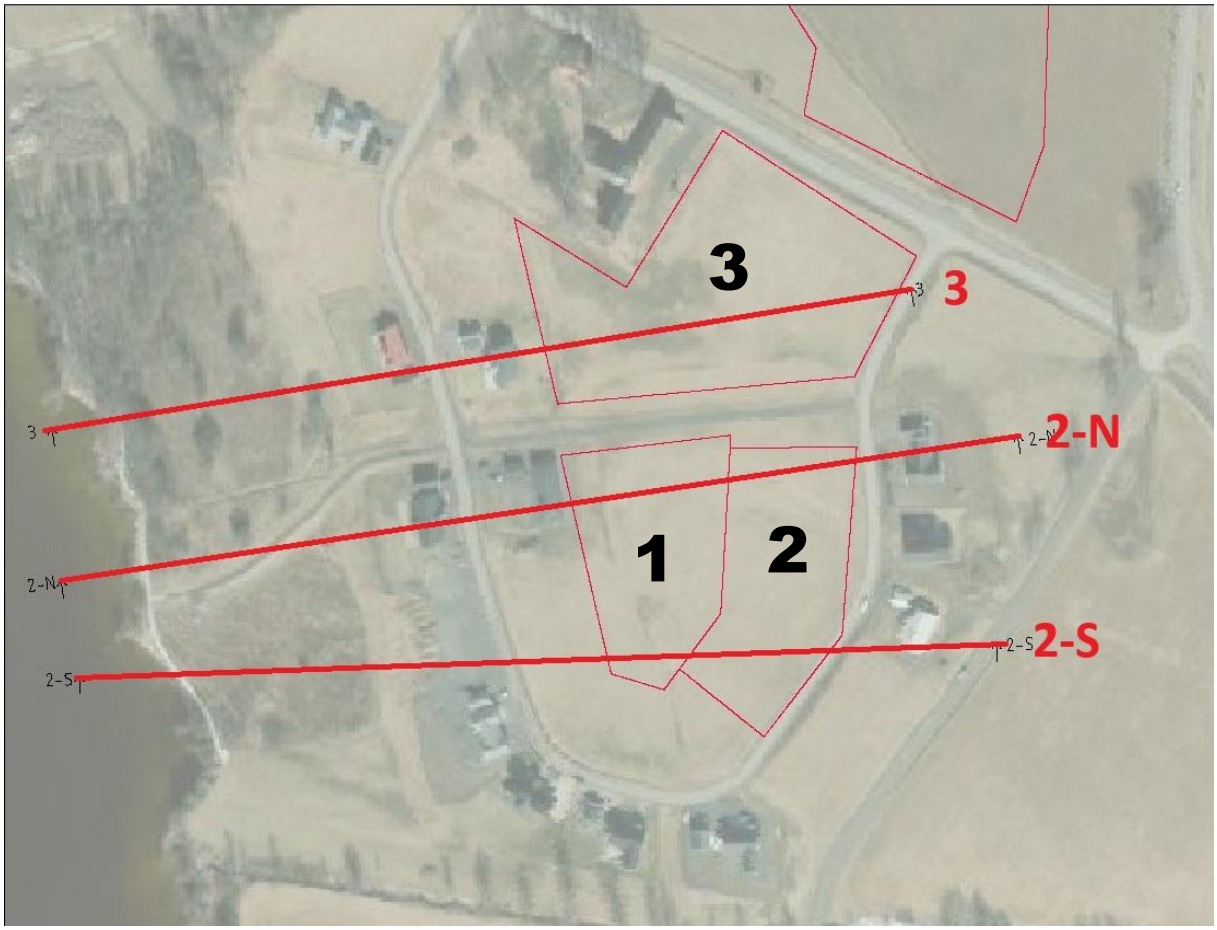
Inom området förkommer generellt mäktiga lager av lös till medelfast silt, med ställvis inslag av lösare siltig lera på djupet. I norra delarna (särskilt inom områdena 4 och 5 norr om Torvnäsvägen) finns indikationer på något fastare undergrund i västra och södra delarna, medan lösare lerinslag förekommer i nordöst.



Jordarter inom planområdet, gult – lera/silt, rött - älvsediment, grovsilt/finsand.
Från SGUs jordartskarta.

I Mittas sammanfattade PM har även stabilitetsberäkningarna i tre av de sektioner ÅF/Afry tog fram 2020 kompletteras för att även omfatta de områden i södra delen av planområdet som omfattas av planändringen samt de förändrade förutsättningarna ändringen innebär. Det rör sig om

de sektioner som ÅF/Afry benämner A, B och D vilka Mitta nu döpt om till 2-S, 2-N och 3. Se kartillustration nedan.



Lägen för de av Mitta kompletterade sektionerna. Jämför tidigare illustration av ÅF/Afrys sektioner. Mittas sektion 3 motsvarar ÅF/Afry sektion D, 2-N motsvarar B och 2-S motsvarar A. Områdesbeteckningar i svart.

Även i norr har en kompletterande bedömning gjorts baserat på de nya förutsättningarna. Nedan följer utdrag ur Mittas sammanfattande PM med en genomgång av de geotekniska konsekvenser ändringen av detaljplanen för med sig inom respektive område. För beräkningar och beräkningsresultat hänvisas till respektive utredning.

Område 1: Byggrätt tas bort, området regleras som natur/allmän plats
Denna förändring gör att ökad belastning ej sker genom byggnader. Om uppfyllnader högre än dagens marknivå är aktuella ska dessa kontrolleras med beräkningar och eventuellt kompletterande undersökningar.

Av denna anledning införs planbestämmelse om krav på marklov för förändringar av marknivån inom området. I ansökan ska då visas att förändringen av marknivån inte påverkar markens stabilitet.

Område 2: Byggrätt ändras till enbostadshus i en våning med möjlighet till suterrängvåning
Denna ändring kan innebära tillskottslaster från byggnader och eventuella uppfyllnader.

Inga geotekniska undersökningspunkter är utförda inom området.

Utförd viktsondering utförd väster om området påvisar mullhaltig sand ovan torrskorpesilt ovan silt. Sonderingsresultaten varierar från låg till mycket hög relativ fasthet. Sonderingen har stoppat på cirka 9,5 meters djup undermarkytan mot berg eller block.

Utförd CPT-sondering utförd öster om området påvisar mullhaltig sand ovan torrskorpesilt ovan silt. Sonderingsresultaten varierar mellan låg och medelhög relativ fasthet. Sonderingen har stoppat på 3,8 meters djup under markytan för metoden normalt förfarande.

Stabilitetsberäkningarna B1-B3 i sektion B, se ÅF/Afry, 2020, påvisar att stabiliteten i området uppfyller krav. Kompletterande beräkningar av Mitta 2026 i sektionerna 2-N och 2-S (ÅF/Afry sektion B och A) bekräftar att stabiliteten även uppfylls vid en planändring som berör östra delen av sektionerna.

Sannolikt kan ytlig grundläggning av byggnader ske inom området men slutligt val av grundläggningsmetod behöver fastställas objektspecifikt i projekteringsskedet med hänsyn till planerade byggnaders laster, höjdsättning och eventuella uppfyllnader.

Område 3: Utökad byggrätt för flerbostadshus
Föreslagen åtgärd innebär att det blir enklare att uppföra flerbostadshus då byggrätten utökas.

Inga geotekniska undersökningspunkter är utförda inom området.

Utförd viktsondering utförd väster om området påvisar varierande sonderingsresultat där jorden varierar mellan mycket låg och hög relativ fasthet. Sonderingen har stoppat cirka 14,3 meter under markytan för metoden normalt förfarande.

Stabilitetsberäkningarna D1-D2 i sektion D, se ÅF/Afry, 2020, påvisar att stabiliteten i området uppfyller krav. Kompletterande beräkningar av Mitta 2026 i sektion 3 (ÅF/Afry sektion D) bekräftar att stabiliteten även uppfylls vid en planändring som berör östra delen av sektionen.

Beroende på byggnaders laster, utformning och krav på tillåtna sättningar kan så väl ytlig grundläggning som pålgrundläggning vara aktuell. Slutligt val av grundläggningsmetod behöver fastställas objektspecifikt i projekteringsskedet.

Område 4 och 5: Utökad byggrätt för flerbostadshus
Enligt tidigare utredning (Mitta, 2020) bedöms förekommande finkorniga jordar måttligt sättningsbenägna. Småhusbyggnation i 1–2 plan bedöms kunna utföras med ytlig grundläggning utan att oacceptabla sättningar uppstår. Tillåtet grundtryck sätts till 50 kPa i befintlig markyta, vilket inrymmer laster för ev. äldreboende. Tyngre byggnader bör detaljstuderas alternativt grundläggas på pålar.

Utförd CPT-sondering i området visar torrskorpesilt ovan silt ovan lera ovan friktionsjord. Jordens varierar mellan låg och hög relativ fasthet. Lerans skjuvhållfasthet varierar mellan cirka 20–30 kPa. Sonderingen har stoppat cirka 13,2 meter under markytan för metoden normalt förfarande.

Utförd stabilitetsberäkning (Mitta, 2020) med en utbred last om 50 kPa inom planområdet visar att säkerhetsfaktorn för de mest kritiska ytorna ligger över de krav som ställs i samband med nybyggnation. Utökad byggrätt bedöms ej påverka stabiliteten i området nämnvärt.

Beroende på byggnadernas belastningar, geometri och tillåtna sättningsnivåer kan såväl ytlig grundläggning som djupgrundläggning med pålar vara aktuellt Slutligt val av grundläggningsmetod fastställs i projekteringsskedet.

Slutsatser
Slutsatsen från Mittas sammanfattande geotekniska utlåtande är att överlag bedöms förutsättningarna för detaljplaneändringen vara goda. Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara tillräckligt utredd i detaljplaneskedet. Området bedöms ha gynnsamma förutsättningar för byggbarhet med hänsyn till planerad markanvändning och stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande.

Val av grundläggningsmetod för framtida byggnader kan däremot inte slutligt fastställas inom ramen för detaljplaneskedet. Val av grundläggning behöver göras objektspecifikt i projekteringsskedet då byggnadernas läge, laster, grundläggningsnivåer, höjdsättning, eventuella uppfyllnader och krav på tillåtna sättningar är kända.

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

Kompletterande objektspecifika geotekniska undersökningar och utredningar rekommenderas därför inför byggnation för dimensionering och val av lämplig grundläggningslösning. Se vidare under avsnittet *Tekniska frågor* nedan.

Natur och vegetation
Ett mindre markområde inom Torvnäs 1:79 (område 1) får ändrad användning från kvartersmark, bostäder (B) till allmän plats, natur (NATUR). Området består i dag av gräsbevuxen före detta jordbruksmark. Marken kommer att skötas som övriga stråk av naturmark vilka är insprängda i bostadsmarken.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

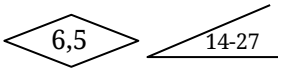
Bebyggelse och gestaltning
Vad gäller egenskapsbestämmelser innebär planändringen endast ett fåtal förändringar av byggrätterna inom vissa delar av planområdet.

Område 1
Området utgår som bebyggelseområde i och med att användningen ändras från bostäder till natur. Vidare begränsas möjligheten att ändra marknivåerna inom området på ett sådant sätt att markens stabilitet påverkas negativt.

Nya bestämmelse:
NATUR

a_1 – Marklov krävs även för alla uppfyllnader högre än den naturliga marknivån.

Borttagna bestämmelser:
B, e_1, e_2, e_3, f_2

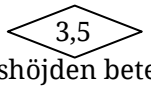


Område 2
Byggrätten begränsas till att endast tillåta enbostadshus i en våning (byggnadshöjd 3,5 meter) med möjlighet till suterrängvåning. Tidigare tilläts även par-, rad- och kedjehus samt flerbostadshus inom område 2. Bedömningen är att ändringen är positiv för de närboende då högsta byggnadshöjd minskar från 6,5 meter till 3,5 meter samtidigt som det inte längre är möjligt att uppföra par-, rad- och kedjehus eller flerbostadshus.

Nya bestämmelser:
f_1 - Endast friliggande enbostadshus

Ändrade bestämmelser:



ändras till


, dvs. högsta byggnadshöjd ändras från 6,5 meter till 3,5 meter. Observera att byggnadshöjden betecknas h_1 för berörda områden i plankartan.

Borttagna bestämmelser:
e_2, e_3, f_2

Område 3, 4 och 5
Byggrätten för flerbostadshus utökas från 300 till 450 m^2.

Ny bestämmelse:
e_6 – För flerbostadshus är största byggnadsarean för huvudbyggnad 450 kvm, utöver detta får komplementbyggnader uppföras till en maximal byggnadsarea om 150 kvm (styck). Flera huvudbyggnader får uppföras inom samma fastighet dock får maximalt 50 % av fastigheten bebyggas.

Borttagen bestämmelse:
e_3

Notera att bestämmelsen e_3 fortfarande gäller inom vissa delar av planområdet, dvs. inom del av Torvnäs 1:12 samt inom kvartersmarken mellan vägen Solbacken och vägen till Vitteby.

Klargörande angående bestämmelser om utnyttjandegrad
Bestämmelsen e_2 i gällande plan lyder ”För par-, rad-, och kedjehus är största byggnadsarea 120 kvm, utöver detta får komplementbyggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 25 kvm. Flera huvudbyggnader tillåts inom samma fastighet dock får maximalt 60 % av fastigheten bebyggas.”.

Så väl par-, rad-, och kedjehus betraktas som sammanbyggda småhus. Bestämmelsen tolkas som att det är tillåtet med en byggnadsarea upp till 120 m^2 per småhus eller bostadsenhet, dvs. ett parhus med två bostäder (två sammanbyggda småhus) får ha en sammanlagd byggnadsarea på upp till 240 m^2 och ett radhus med tre bostäder (tre sammanbyggda småhus) får ha en sammanlagd byggnadsarea på upp till 360 m^2. Till varje småhus eller bostad får sedan finnas en eller flera komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 25 m^2, t.ex. ett garage.

FRIYTOR
Planändringen skapar en ny yta naturmark inom södra delen av området vilken kan användas för lek och rekreation.

GATOR OCH TRAFIK
Planändringen bedöms inte påverka trafiksituationen i planområdet nämnvärt.

STÖRNINGAR OCH RISKER
Planändringen bedöms inte få någon påverkan på ev. störningar och risker inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
Bedömningen är att endast dagvattenhanteringen kommer att påverkas av planändringen då en mindre yta med byggrätt för bostäder centralt i området ersätts av naturmark. Förbättringen bedöms dock bli marginell.

GENOMFÖRANDE AV PLANÄNDRINGEN

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Avtal
Inga nya avtal behöver tecknas med anledning av planändringen.

Genomförandetid
Genomförandetiden för de bestämmelser som införs med planändringen är fem år från det datum detaljplaneändringen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd:	1:a kvartalet 2026
Granskning:	3:e kvartalet 2026
Antagande:	4:e kvartalet 2026
Laga kraft:	Tidigast 4:e kvartalet 2026

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvens
Torvnäs 1:79	Västra delen av fastigheten kommer inte att kunna bebyggas med bostäder då bostadsmarken omvandlas till naturmark. I öster minskas byggrätten så att de blivande tomterna endast går att bebygga med friliggande enbostadshus i en våning, dock med möjlighet till suterrängvåning.
Torvnäs 1:80	Västra delen av fastigheten kommer inte att kunna bebyggas med bostäder då bostadsmarken omvandlas till naturmark. För kvarvarande bostadsmark ökas byggrätten för flerbostadshus från en största byggnadsarea på 300 m^2 till 450 m^2. I övrigt inga ändringar.
Torvnäs 1:11	Byggrätten för flerbostadshus ökas från en största byggnadsarea på 300 m^2 till 450 m^2. I övrigt inga ändringar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelning

Kommunen står för samtliga kostnader förknippade med framtagandet av detaljplanen. Kommunen får sedan intäkter i samband med försäljning av tomter, planavgift i samband med bygglov samt från anslutningsavgifter. Huvuddelen av den tekniska infrastrukturen i södra delen av området är utbyggd medan kostnader för utbyggnaden norr om Torvnäsvägen återstår.

Byggherren står för samtliga kostnader förknippade med uppförande av bebyggelse, anläggande av tomter samt anslutning till kommunal infrastruktur.

TEKNISKA FRÅGOR

Schaktning

Av Mittas sammanfattande geotekniska utlåtande framgår att nedanstående punkter bör beaktas vid schaktning:

- All mullhaltig jord ska bortschaktas.
- Materialskiljande lager av geotextil bör användas innan fyllning pålägges. Fyllning/packning skall utföras enligt Anläggnings AMA.
- Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan kan utföras med en släntlutning av 1:1,5.
- Den siltiga jorden är att betrakta som flytbenägen vid stora tillskott på vatten vilket ska beaktas vid schakt- och grundläggningsarbeten.
- Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad. Täckning av slänter exempelvis vid regnväder rekommenderas. Vidare kan den siltiga jorden vara erosionsbenägen.
- Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Vid schaktning och återfyllning under grundvattennivån krävs att detta studeras och planeras särskilt innan arbetet påbörjas.
- All schaktning skall utföras enligt handboken Schakta Säkert (Svensk Byggtjänst, SGI/SBUF 2015).

Grundläggning

Det geotekniska PM:et utgör inte underlag för slutlig dimensionering eller val av grundläggningsmetod för enskilda byggnader. Sådana ställningstaganden ska utföras objektspecifikt i samband med projektering och byggnation. Val av grundläggning behöver göras objektspecifikt i projekteringsskedet då byggnadernas läge, laster, grundläggningsnivåer, höjdsättning, eventuella uppfyllnader och krav på tillåtna sättningar är kända.

Kompletterande objektspecifika geotekniska undersökningar och utredningar rekommenderas därför inför byggnation 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. Behov av pålning bedöms dock inte vara en förutsättning för områdets totalstabilitet eller för detaljplanens lämplighet.

Där så är möjligt kan grundläggning utföras enligt SS-EN 1997–1 Geoteknisk kategori GK1.

PLANFÖRFATTARE

Förslaget till planändring har utarbetats av Fredrik Larsson och Johan Stenson, planeringsarkitekter på Norconsult AB, på uppdrag av Sunne kommun.