

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder inom del av Sundsvik 12:6



Dokumenttyp	Planbeskrivning
Beslutad av	
Reviderad av	
Dokumentansvarig	

Innehåll

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	5
INLEDNING	6
DETALJPLANENS SYFTE	6
BESLUT	6
PLANFÖRFARANDE	6
HANDLINGAR	6
AKTUELLT PLANOMRÅDE	6
LÄGE OCH AREAL	6
PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN PLANERING OCH LAGSTIFTNING	8
KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM	8
Översiktsplan	8
Planprogram	9
Gällande detaljplaner	9
Kulturmiljöprogram	10
Övriga kommunala planer och program	10
MILJÖBALKEN	10
Rikshintressen	10
Miljökvalitetsnormer	10
Strandskydd	11
Strategisk miljöbedömning	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
NATURMILJÖ OCH VEGETATION	11
Topografi	11
Geotekniska förhållanden	12
Natur och vegetation	14
KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE	14
Kulturmiljö och bebyggelse	14
Friytor	17
TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE	17
Tillgänglighet	17
Service	17
GATOR OCH TRAFIK	17
Gång- och cykeltrafik	17
Biltrafik och parkering	17

TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
Vatten och avlopp.....	19
Dagvatten	19
Fjärrvärme	19
El, tele och fiber.....	19
Flytt av ledningar	20
Avfallshantering.....	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
Buller.....	21
Trafiksäkerhet	23
Ras och skred	23
Markföroreningar	23
Översvämning.....	26
Farligt gods	28
MILJÖMÅL	28
EKOLOGISKA KONSEKVENSER	29
SOCIALA KONSEKVENSER	29
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	29
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	29
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	29
Avtal.....	29
Genomförandetid	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
Preliminär tidplan	29
Huvudmannaskap	29
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	30
Fastighetsbildningsåtgärder	30
Konsekvenser för enskilda fastigheter	30
EKONOMISKA FRÅGOR.....	31
Kostnadsfördelning.....	31
Inlösen och ersättning	31
TEKNISKA FRÅGOR	31
Grundläggning	31
PLANFÖRFATTARE.....	31

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet är anpassat för att möjliggöra ett flerbostadshus i två våningar inom östra delen av Sundsvik 12:6. Användningen blir bostäder, **B**. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag som till exempel vara garage, parkering och miljöhus för flerbostadshus.

Höjden på bebyggelsen regleras genom en bestämmelse om högsta tillåtnanockhöjd, **h₁**, på 8,0 meter och en högsta totalhöjd, **h₂**, på 10,0 meter. Till detta kommer en utformningsbestämmelse, **f₁**, om byggnaden ska utformas som ett en- eller tvåvåningshus.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 1,0 meter. Mot gatan gäller ett minsta avstånd på 4,0 meter för båda byggnadskategorierna.

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett flerbostadshus i två våningar med tillhörande komplementbyggnad på östra delen av fastigheten Sundsvik 12:6.

BESLUT

Allmänna utskottet fattade beslut om planuppdrag 2025-03-21.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med standard planförfarande. Detaljplanen har utformats enligt boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Standardförfarande tillämpas då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten samt preliminärt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Valet av förfarande är möjligt att växla under planarbetets gång om förutsättningar eller omständigheter förändras.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Kompletterande utredningar:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sundsvik 12:6, Sunne kommun, Mitta 2025-09-18
- PM Geoteknik, Sundsvik 12:6, Sunne kommun, Mitta 2025-09-19

AKTUELLT PLANOMRÅDE

LÄGE OCH AREAL

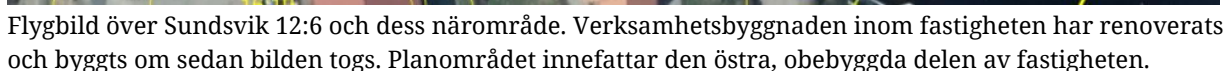
Planområdet ligger vid Verkstadsgatan öster om järnvägen och omfattar östra delen av fastigheten Sundsvik 12:6. Områdets storlek är cirka 1030 m².



Planområdets läge i Sunne tätort.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Området är idag planlagt för småindustriändamål. På den västra delen av fastigheten finns en äldre verksamhetsbyggnad medan den östra delen består av en öppen yta som delvis är asfalterad.



Fastigheten Sundsvik 12:6 är i privat ägo.

KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM

I den fördjupning av översiktsplanen (FÖP) som tagits fram för Sunne tätort år 2022 pekas verksamhetsområdet i anslutning till resecentrum och järnvägen ut som ett område för utveckling av befintlig tätort. I fördjupningen av översiktsplanen ser kommunen på sikt en användning som

bättre kan ta vara på det attraktiva läget utan att verka störande för omkringliggande bostadsbyggelse.

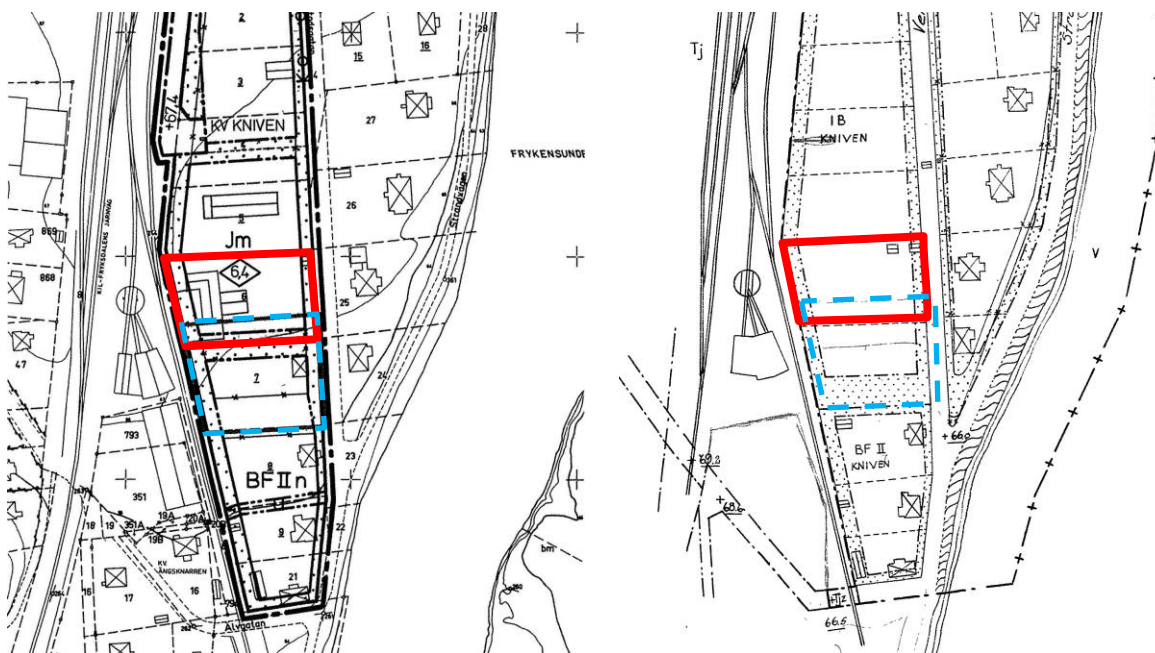
Att som planförslaget föreslår omvandla verksamhetsmark till bostadsmark bedöms vara förenligt med fördjupningen av översiktsplanen.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av två detaljplaner. Huvuddelen av området omfattas av detaljplanen "Förslag till ändring av stadsplan för kv Hästen och Kniven" antagen år 1976 (17-Å-1010). I samband med antagandet av planen undantogs två områden varav det ena berör södra delen av Sundsvik 12:6. Här gäller därför den äldre detaljplanen "Förslag till ändring i stadsplanen för kvarteren Bommen, Hästen, Strandängen och Kniven" antagen år 1947 (17-SUS-219).



Gällande detaljplaner. Till vänster "Förslag till ändring av stadsplan för kv Hästen och Kniven" från 1976 och till höger "Förslag till ändring i stadsplanen för kvarteren Bommen, Hästen, Strandängen och Kniven" från 1947. Fastigheten Sundsvik 12:6 är markerad med röd linje. Inom streckad blå linje gäller den äldre detaljplanen från 1947.

Huvuddelen av Sundsvik 12:6, den norra delen, är planlagt som område för småindustriändamål (Jm). Med detta menas att verksamheten ska vara "av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,6 meter vilket i stort sett innebär att fasaderna i anslutning till takfallen får vara högst 5,6 meter

höga (mätt från marknivån) om inte takvinkeln överstiget 45 grader. Marken inom en zon på 6,0 meter närmast Verkstadsgatan är försedd med byggnadsförbud (prickmark).

Den södra delen av fastigheten är planlagd för småindustri och därmed jämförligt ändamål (IB). I beskrivningen av bestämmelsen finns tillägget ”Där så med hänsyn sundhet, brandsäkerhet och trevnad pröva utan olägenhet kunna ske, må jämväl bostadshus här uppföras.” vilket innebär att även bostäder är möjligt om verksamheterna tillåter det ur störningssynpunkt. Precis som på resten av fastigheten råder byggnadsförbud inom 6,0 meter från Verkstadsgatan. Någon begränsning i byggnadshöjd finns inte.

Genomförandetiden för två de berörda detaljplanerna har gått ut. Berörda delar av de ovanstående detaljplanerna upphör att gälla när planförslaget vinner laga kraft medan övriga delar väster om nu aktuellt planområde fortsätter att gälla som tidigare.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ligger inom det i kommunens kulturmiljöprogram utpekade området E. Leran och Sundsvik. I anslutning till planområdet lyfts lokstallet i väster och möbelfabriken i norr fram som byggnader med stor betydelse för miljön.

Enligt kulturmiljöprogrammet bör det vid utveckling och förändring inom industriområdet eller den järnvägsrelaterade bebyggelsen göras en analys för att på mer detaljerad nivå klargöra värdena och säkerställa att utveckling sker med hänsyn till platsens kulturvärden.

Övriga kommunala planer och program

Planförslaget bedöms inte påverkas av eller direkt påverka några övriga kommunala planer och program.

MILJÖBALKEN

Riksintressen

Planområdet berör två riksintresseområden, dels ligger det i sin helhet inom område av riksintresse för rörligt friluftsliv, Fryksdalen, enligt miljöbalken 4 kap. 2§, dels är Fryksdalbanan omedelbart väster om planområdet en anläggning av riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 4 kap. 8§.

Bedömningen är att planläggningen inte heller påverkar Fryksdalsbanan.

Miljökvalitetsnormer

Ett plangenomförande kommer att innebära en viss ökning av trafiken på Verkstadsgatan. Dock inte i den mån att utsläppen till luften kommer att påverka möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer.

Hårdgöringsgraden kommer att öka något jämfört med idag men då användningen ändras från småindustri till bostäder bedöms inte föroreningshalten i dagvattnet påverkas nämnvärt. Recipienten Sunnesundet uppnår inte god kemisk status men detta beror på höga halter av kvicksilver och bromerad di-fenyleter vilka härrör från atmosfärisk deposition.

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom 100 meter från Sunnesundet. Strandskyddet återinträder när gällande planer upphävs. För att åter upphäva strandskyddet åberopas de särskilda skälen 1 och 2 enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, dvs. att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

En administrativ bestämmelse, **a**₁, om att strandskyddet är upphävt införs på plankartan.

Strategisk miljöbedömning

Enligt den undersökning om detaljplanen 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.

Undersökningen är avstämd med Länsstyrelsen i Värmlands län vid LoK-möte 2025-05-07. Beslut om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan fattas av allmänna utskottet i Sunne kommun i samband med beslut om att ställa ut detaljplanen för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATURMILJÖ OCH VEGETATION

Topografi

Hela området mellan järnvägen och Sunnesundet är så gott som plant fram till Strandvägen där strandbrinken ner mot vattnet tar vid. Marken inom området ligger på en nivå om cirka + 67 meter.



Planområdet sett från nordöst. I bakgrunden befintlig bostadsbebyggelse längs Verkstadsgatan.

Geotekniska förhållanden

För att klargöra de geotekniska förutsättningarna inom planområdet har Mitta utfört en geoteknisk undersökning. Resultatet av undersökningen presenteras i rapporten *PM Geoteknik, Sundsvik 12:6, Sunne kommun*, Mitta, 2025-09-19.

Av rapporten framgår att marken inom planområdet i huvudsak består av finkorniga postglaciala sediment i form av lera eller silt med en mäktighet på 8 – 9 meter. Överst finns dock ett fyllnadslager till största delen bestående av grusig sand. Under leran/silten följer ett lager friktionsjord. Sonderingsstopp har nåtts vid mellan 9 och 13 meter under markytan, troligen vid fastare friktionsjord, sten eller berg. Jorddjupet i anslutning till planområdet bedöms variera stort och i samband med brunnborrningar på grannfastigheter har jorddjup på 30 respektive 80 meter uppmätts.

Släntområdet ned mot Frykensundet i öster är utpekat som ett aktsamhetsområde för ras eller skred i finkorninga jordarter enligt SGU.



Utsnitt ur SGUs jordartskarta (till vänster) samt ras- och skredkartan (till höger). Gult på jordartskartan innebär att jorden består av lera/silt. Orange områden på ras- och skredkartan bedöms ha förutsättningar för skred. Fastigheten Sundsvik 12:6 är markerad med röd linje.

I samband med den geotekniska undersökningen har också stabiliteten inom området bedömts. Då själva planområdet är så gott som plant föreligger inga stabilitetsproblem inom fastigheten. Stabiliteten längs slänten mot Frykensundet har beräknats i tidigare geoteknisk undersökning (PM Geoteknik, Sundsvik 10:10, Sweco, 2015-01-21) vid fastigheten Sundsvik 10:10 cirka 300 meter norr om aktuellt planområde. Förhållandena vid Frykensundet omedelbart öster om planområdet har av Mitta bedömts likvärdiga de vid Sundsvik 10:10. Swecos PM visar att marken bedöms som stabil på avstånd över från 20 meter från strandbrinken. Beräkningar har även gjorts för att belysa risken för efterkommande skred. Dessa visar att det under rådande förhållanden finns en risk för påverkan upp till 50 meter från strandlinjen. Planområdet ligger som närmast 65 meter från strandlinjen. Sammantaget görs bedömningen att stabilitetsförhållandena för planområdet är goda och att det inte finns behov av kompletterande stabilitetsberäkningar.

Vad gäller risken för sättningar bedöms de totala sättningarna bli små, mindre än 2 cm, och till största delen utvecklas under byggnadsskedet. Bedömningen bör dock verifieras i projekterings-skedet.

Slutsatsen i PMet är att det utifrån de geotekniska förhållandena inte finns behov av särskilda planbestämmelser kopplade till geoteknik och bedömningen är att planområdet kan exploateras enligt föreslagen inriktning utan geotekniska begränsningar.

Natur och vegetation

Den del av Sundsvik 12:6 som ingår i planområdet består i dagsläget av en asfaltyta i norr vilken upptar cirka en tredjedel av området. Resterande del består av en gräsbevuxen före detta grusyta. Längs Verkstadsgatan och mot Sundsvik 12:7 i söder växer några större björkar.

Ett plangenomförande medför med största sannolikhet att björkarna kommer att tas ned och att nya träd och buskar anpassade till den nya användningen planteras.



Björkarna längs Verkstadsgatan och mot Sundsvik 12:7 i söder.

KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE

Kulturmiljö och bebyggelse

Planområdet ligger längs Verkstadsgatan öster om järnvägsområdet. Mellan Verkstadsgatan och Frykensundet består bebyggelsen i huvudsak av äldre villor. Väster om Verkstadsgatan mot järnvägen återfinns blandad verksamhetsbebyggelse i olika åldrar. Söder om det tänkta planområde på Sundsvik 12:6 ligger dock ett par villor.

Inom västra delen av Sundsvik 12:6 finns för närvarande en äldre verksamhetsbyggnad som nyligen renoverats. Tidigare har även östra delen av fastigheten varit bebyggd men idag består denna del av asfalt- och gräsytor. På närmaste fastighet i norr finns idag en däckfirma inrymd i en

modern plåtklädd industrihall, i söder ett putsat mindre bostadshus uppskattningsvis uppfört kring år 1950.



Den äldre verkstadshygnaden på västra delen av Sundsvik 12:6.



Verksamhetsbyggnader norr om Sundsvik 12:6 med däckfirmans lokaler närmast.

Bebyggelsen längs Verkstadsgatan kan sammanfattas som brokig men ändå välordnad. På båda sidor vägen finns byggnader som ligger förhållandevis nära vägen. Längs den västra sidan är bebyggelsen mer kompakt med inslag av några högre hallbyggnader, bland annat ovan nämnda däckfirma.

Planområdet ligger inom det i kommunens kulturmiljöprogram utpekade området "E. Leran och Sundsvik". I anslutning till planområdet lyfts lokstallet och möbelfabriken fram som byggnader med stor betydelse för miljön.



Det kulturhistoriskt värdefulla lokstallet öster om planområdet.

Enligt kulturmiljöprogrammet bör det vid utveckling och förändring inom industriområdet eller den järnvägsrelaterade bebyggelsen göras en kulturmiljöanalys för att på mer detaljerad nivå klargöra värdena och säkerställa att utveckling sker med hänsyn till platsens kulturvärden.

Komplettering inom området bör anpassas till skalan och till karaktären så att nytillskott inte dominerar i miljön eller försvårar läsbarheten av miljön.



Verkstadsgatan söder om planområdet. Vy mot norr.



Verkstadsgatan norr om planområdet. Vy mot norr.

Planområdet är anpassat för att möjliggöra ett flerbostadshus i två våningar. Användningen blir bostäder, **B**, vilket avser boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder samt gruppboende och liknande typer av boenden.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag som till exempel vara garage, parkering, cykelförråd och miljöhus för flerbostadshus.

I detta fall planeras för en tvåvåningsbyggnad med åtta lägenheter och takterrass.

Höjden på bebyggelsen regleras genom en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd, h_1 , på 8,0 meter. För att även få till ett skyddat trapphus samt pergola och vindskydd införs även en högsta totalhöjd, h_2 , på 10,0 meter. Till detta kommer en utformningsbestämmelse, f_1 , om byggnaden ska utformas som ett en- eller tvåvåningshus.

Den föreslagna byggnadsutformningen med två våningar och en nockhöjd på 8,0 meter bedöms motsvara befintlig bebyggelse längs Verkstadsgatan i höjd. Västra sidan av gatan domineras av långa fasader medan fasaderna mot gatan är kortare på den östra. Föreslagen byggrätt medger en största fasadlängd mot Verkstadsgatan på knappt 37 meter. Motsvarande längd är möjlig i gällande planer för Sundsvik 12:6. Bredden på byggrätten är 14 meter.

Aktuell planläggning bedöms därför inte påverka områdets skala och karaktär i någon större grad. För de utpekade kulturmiljöerna kring lokstallet och före detta möbelfabriken bedöms inte planläggningen få någon påverkan alls.

Friytor

Mellan järnvägsområdet och Sunnesundet finns det idag begränsat med friytor. Närmaste lekplats återfinns vid Mejerigatan en knapp kilometer norr om planområdet. Till den nyanlagda Beteiparken är det drygt 600 meter.

Tillgången till friytor kommer även att vara begränsad inom planområdet. Där av planerad byggnadsutformning med takterrass. Att det ska finnas terrass är dock inget som styrs av detaljplanen.

TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE

Tillgänglighet

Planområdet ligger i centrala Sunne nära resecentrum. Marken inom och i anslutning till planområdet är plan och planerad bebyggelse kommer att utformas enligt gällande tillgänglighetskrav i Boverkets byggregler, BBR.

Service

I centrala Sunne finns ett bra utbud av både offentlig och kommersiell service. Planförslaget kommer inte att föra med sig något behov av att bygga ut ytterligare service i kommunen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Sunne kommun har ett väl utbyggt cykelvägnät både inom tätorten och ut mot kringliggande byar och mindre samhällen. Anslutning till cykelvägnätet finns både vid Storgatan cirka 600 meter mot norr och vid Älvgatan cirka 200 meter mot söder. Längs Sunnesundet är även norra delen av Strandvägen gång- och cykelväg.

På Verkstadsgatan i anslutning till planområdet saknas trottoarer vilket innebär att gående och cyklister samsas med bilister på vägen.

Biltrafik och parkering

Planområdet angörs via Verkstadsgatan. Skyltad hastighet är 40 km/h och trafiken är i huvudsak av lokal karaktär. En trafikmätning på Verkstadsgatan i höjd med planområdet under 18 dagar i maj 2025 visar på en medeldygnstrafik (ÅDT) på 61 fordon. Leveranser till verksamheterna längs norr delen av Verkstadsgatan sker till största delen via bangårdssidan av kvarteret och belastar inte Verkstadsgatan.

Inom planområdet planeras ett flerfamiljshus med åtta lägenheter. Dessa beräknas ge upphov till någonstans mellan två till fyra trafikrörelser per dag och bostad, dvs. totalt mellan 16 och 32 trafikrörelser. Bedömningen är att Verkstadsgatan kan hantera den tillkommande trafiken utan att trafiksituationen påverkas negativt.

Enligt kommunens parkeringsnorm, antagen 1992-07-01, ska det i Sunne tätort utanför själva centrumkärnan finnas 1,2 parkeringsplatser per lägenhet. Med planerad utbyggnad innebär detta ett behov av 10 parkeringsplatser. Oavsett om parkeringarna placeras väster eller öster om planerad byggnad går parkeringsbehovet att lösa inom planområdet. Möjligheten att lösa parkeringsfrågan kommer att prövas i samband med bygglov.

I samband med fastighetsbildningen kommer servitut eller annat avtal att tecknas så att ytan mellan planområdet och befintlig byggnad i väster kommer att vara tillgänglig för angöring till parkeringsplatser längs planområdets västra sida.

Illustrationen nedan visar en möjlig lösning med parkering mot väster. Byggrätten ger möjlighet till infart både norr och söder om planerat flerbostadshus. Byggrättens storlek och placering gör det även möjligt att förlägga parkeringarna mellan planerat flerbostadshus och Verkstadsgatan om byggnaden placeras längre mot väster inom byggrätten. Slutlig utformning av parkering och infart prövas i samband med bygglov.

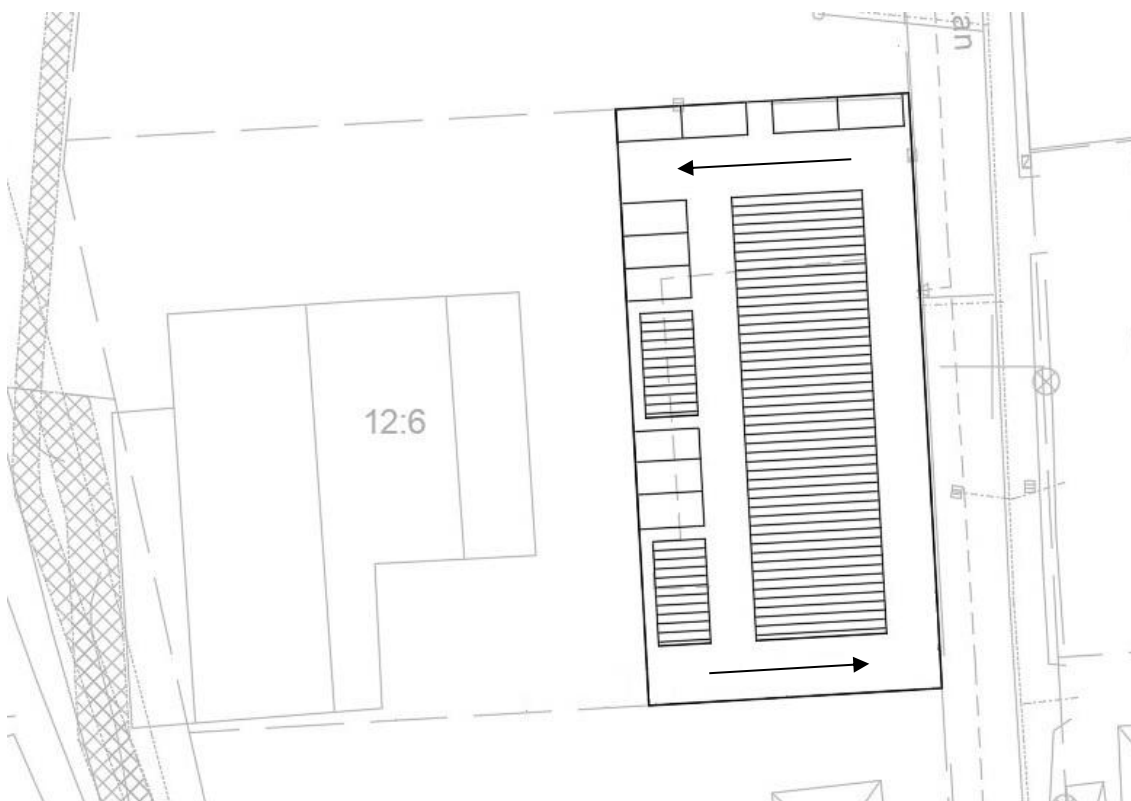


Illustration: Möjlig utformning av parkering med huvudbyggnad placerad längst mot öster inom byggrätten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Förbindelsepunkt kommer att upprättas i Verkstadsgatan.

Dagvatten

Dagvattenledning finns i Verkstadsgatan. Dagvattenbrunnar finns redan idag inom norra delen av fastigheten i fastighetsgräns mot Sundsvik 12:14.

I dag är cirka 1/3 av planområdet asfalterat medan resterande delar består av en större gräsyta. Planläggningen kommer att innebära en ökad andel hårdgjord yta vilket även kommer att öka dagvattenavrinningen. Idag leds dagvatten från både Sundsvik 12:6 och 12:14 till ett lågstråk i den asfalterade ytan som finns mellan verksamhetsbyggnaderna på de båda fastigheterna



Några krav på lokal fördröjning av dagvatten inom fastigheten kommer inte att ställas. Möjligheten att avleda dagvatten längs lågstråket mellan fastigheterna bör bevaras.

Den asfalterade ytan mellan Sundsvik 12:6 och Sundsvik 12:14. Fastighetsgränsen löper ungefär i den streckade linjen.

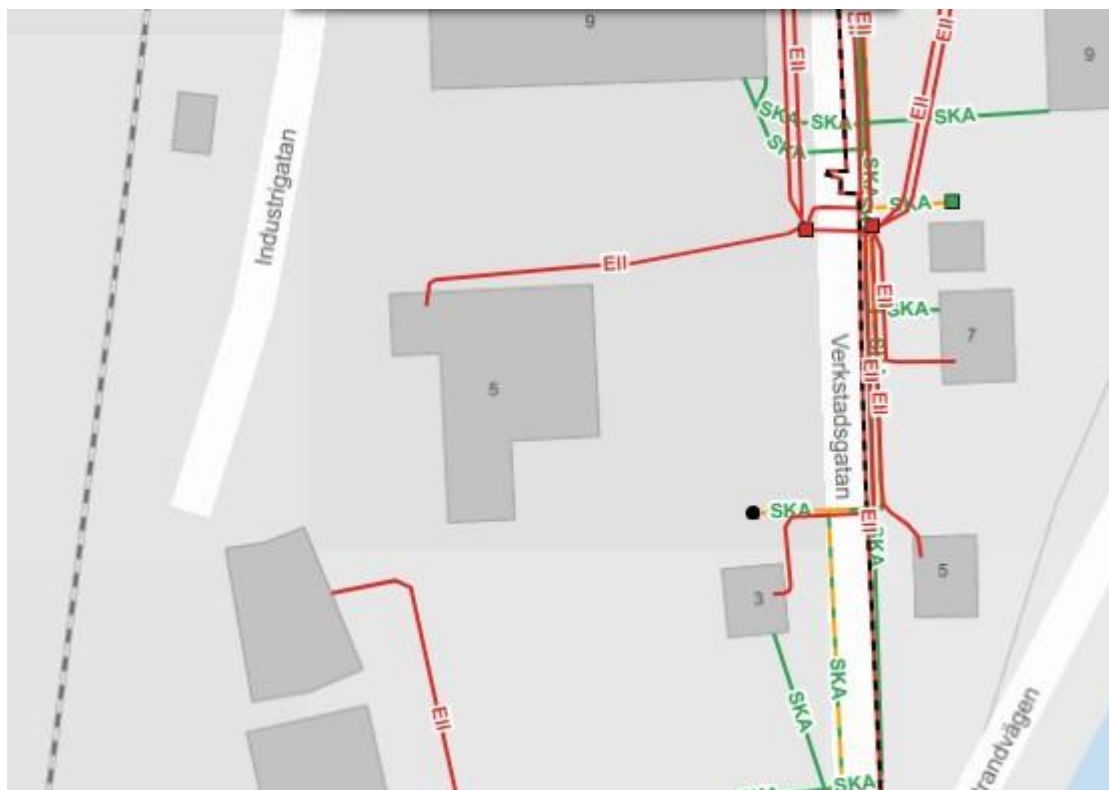
Fjärrvärme

Fjärrvärme finns tillgänglig i Verkstadsgatan cirka 40 meter norr om Sundsvik 12:6.

El, tele och fiber

Såväl el, tele som fiber finns i anslutning till planområdet. Elnätet ägs av Ellevio medan Skanova svarar för telenätet.

Den enda av dessa ledningar som berör planområdet är en elledning som löper från ett elskåp vid Verkstadsgatan in mot befintlig byggnad på Sundsvik 12:6.



Flytt av ledningar

Utgångspunkten är att den som initierar flytten av ledningen också står för kostnaden.

Avfallshantering

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning. Anvisningar för placering av avfallskärl och utformning av miljörum/-hus finns i renhållningsordningen.

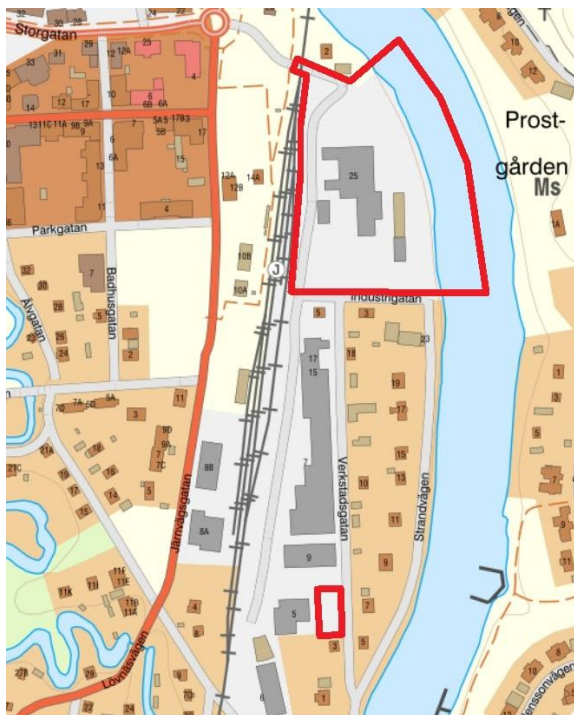
Något krav på att avfallskärl ska placeras i miljörum/-hus finns inte.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Planområdet ligger som närmast cirka 75 meter från Fryksdalsbanan. I samband med att detaljplanen för Sunne Sundsvik 10:10 m.fl. togs fram år 2015 togs en bullerutredning fram, *Bullerutredning i detaljplan för Sundsvik 10:10*, WSP, 2015-02-10. Det planområdet ligger cirka 300 meter norr om aktuellt planområde och i anslutning till Fryksdalsbanan.

Sedan detaljplanen för Sundsvik 10:10 togs fram har prognoserna för järnvägstrafiken på Fryksdalsbanan minskat mellan prognosår 2030 som gällde år 2015 och prognosår 2045 som gäller idag.



Prognosår	Persontåg (ÅDT)	Persontåg (medellängd)	Godståg (ÅDT)	Godståg (medellängd)
2030	35	60	8	250
2045	14	40	4,1	579

I bullerutredningen från 2015 beräknades bullret i tre punkter varav en, punkt 3, på cirka 70 meter från spåret, se karta. Föreslagen byggrätt på Sundsvik 12:6 ligger cirka 80 meter från spåret.

De båda planområdena ligger vid var sin infart till bangården varför hastighet och extra buller från växlar bedöms vara ungefär likvärdigt. Bullernivåerna är beräknade med en hastighet på 60 km/h vilket bedöms högt räknat då alla persontåg stannar i Sunne.



Bullernivåerna i punkt 3 redovisas i tabellen nedan. Enligt förordningen om trafikbuller bör inte buller från väg och spårtrafik överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

De överförda resultaten från den äldre bullerutredningen visar att de ekvivalenta nivåerna klaras men de maximala nivåerna innebär att en gemensam bullerskyddad uteplats måste anordnas i bullerskyddat österläge. Av den anledningen införs en bestämmelse, **m₁**, om att det ska finnas en gemensam bullerskyddad uteplats som vetter mot öster. I aktuellt förslag utgör takterrassen denna gemensamma uteplats.

Våning	Ekvivalent nivå (dBA)	Maximal nivå (dBA)
1	49	81
2	49	81

Både norr och väster om planområdet kommer det att finnas verksamheter. Avståndet mellan föreslagen byggrätt för bostäder och verksamhetsfastigheterna i norr och i väster är 4,5 meter. För fastigheten i norr samt för den kvarvarande verksamhetsdelen av Sundsvik 12:6 i väster gäller enligt gällande detaljplan att verksamheten ska vara "av sådan beskaffenhet att närboende ej

vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.”. I dag avgränsas fastigheten i norr med ett högre plank mot Verkstadsgatan. På plankartan införs skyddsbestämmelse, **m₂**, om krav på att bullerskyddande plank med en höjd av minst 1,85 meter (motsvarande det plank som idag avgränsar Sundsvik 12:14 mot Verkstadsgatan) ska uppföras mot verksamheten på Sundsvik 12:14 i norr.

Verksamheterna på både Sundsvik 12:6 och 12:14 bedrivs i huvudsak inomhus varför de ljudnivåer som uppstår bedöms vara mycket låga.

Trafiksäkerhet

Som nämnts tidigare finns det två huvudsakliga lösningar för parkering, dvs. parkering väster eller öster om planerad huvudbyggnad. Läggs parkeringarna i öster mellan gatan och byggnaden kommer detta att innebära backning antingen in eller ut från parkeringen vilket inte är optimalt. Dock korsas ingen trottoar eller cykelbana. Samma typ av parkering förekommer längs hela norra delen av Verkstadsgatan då verksamheternas personalparkering i huvudsak sker längs gatans västra sida,

Ras och skred

Bedömningen är att det inte finns någon risk för ras eller skrid inom planområdet, se avsnittet *Geotekniska förhållanden* på sidan 12 ovan.

Markföroreningar

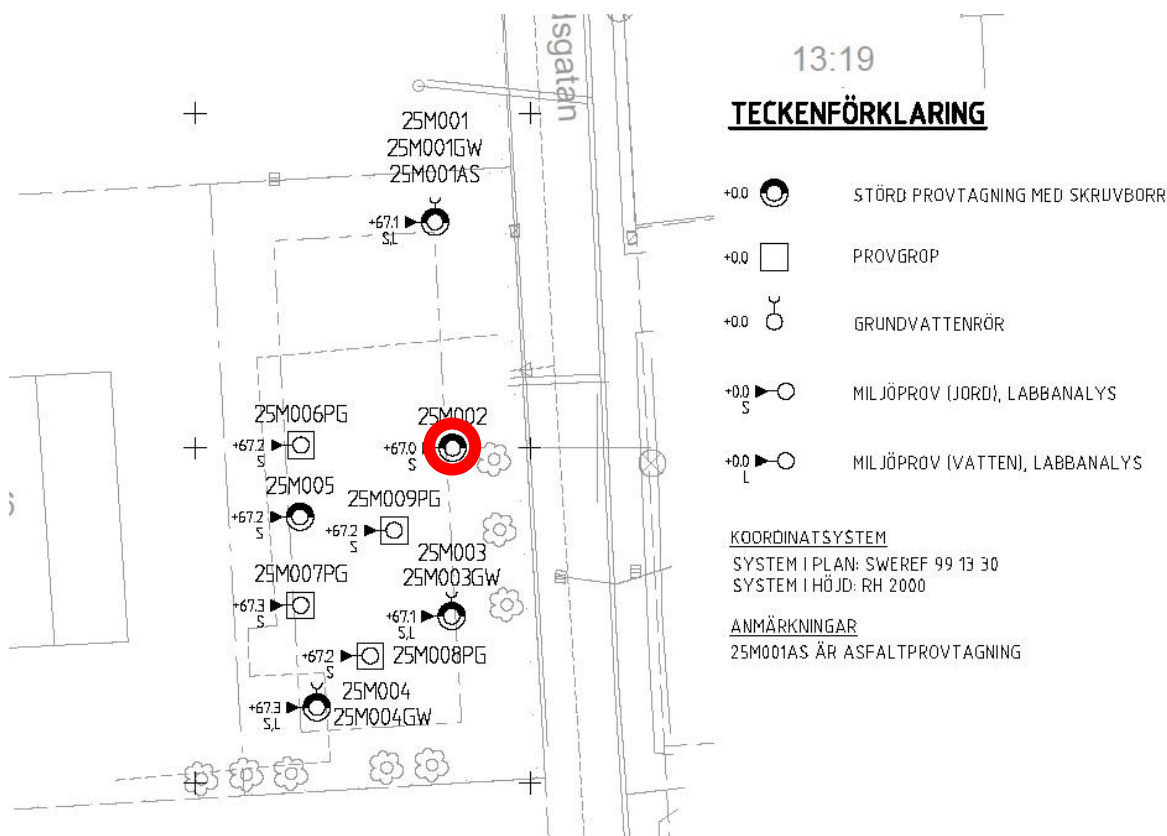
Sundsvik 12:6 finns upptagen i Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden (objekt-id 145 867). Området är inte tidigare undersökt men är placerat i riskklass 3, vilket motsvarar måttlig risk för människa och miljö. Bedömningen baseras på tidigare verksamheter inom området vilket i registret uppges som bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. På fastigheten fanns under perioden cirka 1952/54 till 1990 en produktionsanläggning för träprodukter som bedrevs av Skalex AB. Verksamheten omfattade sågning, hyvling och spånproduktion samt tillverkning av formluckor för betonggjutning, ställningstrallar och stakningskäppar. Det finns inga uppgifter om att det förekommit kemisk träimpregnering.

För att få klarhet i eventuell föroreningsbild och hur den förhåller sig till Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM, har en översiktlig markmiljöundersökning tagits fram av Mitta AB. Resultatet presenteras i rapporten *ÖMTU, översiktlig miljöteknisk markundersökning*, Mitta, 2025-09-18. Känslig markanvändning motsvarar bland annat markanvändningen bostäder, B.

Den fältundersökning som genomfördes i augusti 2025 innefattade totalt:

- 5 provtagningspunkter i jord uttagna med borrhandsvagn ned till 3 meter under markytan
- 1 asfaltprov
- 4 provtagningspunkter i jord uttagna genom grävning 0 till 0,3 meter under markytan
- Installation och provtagning av grundvatten i 3 grundvattenrör

Totalt uttogs 35 jordprover varav 14 skickades till analys.



Provtagningsplan. Provpunkten där PAH-H identifierats är markerad med röd ring. Källa: ÖMTU, översiktlig miljöteknisk markundersökning

I analysen identifierades ett prov (25M002) med halter av PAH-H över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM. Föroreningen fanns i det ytliga jordlagret 0–0,5 meter under jordytan. Föroreningen är inte helt avgränsad i sidled. I djupled finns analyserat prov 2–2,5 meter under jordytan med inga halter överskridande riktvärdet för KM. Övriga analyserade jordprover låg under gällande riktvärden för KM.

I provpunkten 25M005 (0,5–1,0 m) noterades i fält en svart lins med något, troligen, organisk lukt. Laboratorieanalys utfördes på prov från nivån över samt under och visade inga överskridanden av riktvärden.

Vad gäller grundvattenproverna låg samtliga analyserade parametrar under gällande riktvärden. I provpunkt 25M001 detekterades PFAS i låga halter men inga överskridanden noterades.

Sammantaget utifrån framkomna analysresultat bedömer Nitta att marken inom Sundsvik 12:6 i huvudsak är lämplig för planerad känslig markanvändning. I jord har ett enstaka överskridande av riktvärde för känslig markanvändning (KM) noterats. Inga föroreningshalter som överskrider tillämplade rikt- och jämförelsevärden för grundvatten har påträffats.

Mot bakgrund av detta gör Nitta följande bedömning av behov av vidare åtgärder:

- Vid provpunkt 25M002 har förhöjda halter över riktvärde för KM av summa PAH-H påträffats i ytliga fyllnadsmassor som inte är helt avgränsade i sid- eller djupled. Bedömt utifrån genomförd undersökning är överskridandet lokalt och begränsat till fyllnadsmaterialet i denna punkt, vilket indikerar en låg övergripande föroreningsnivå i området. Föroreningen kan kopplas till fastighetens historik.

För att möjliggöra planerad känslig markanvändning krävs att det förorenade materialet schaktas bort eller hanteras på ett sätt som säkerställer att exponering undviks. Åtgärden kan genomföras i samband med byggskede. Arbetet kan kräva att en anmälan om efterbehandling lämnas till aktuell tillsynsmyndighet, i enlighet med 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Anmälan skall göras 6 veckor innan påbörjad avhjälpandeåtgärd och godkännas av tillsynsmyndighet innan avhjälpandeåtgärd påbörjas.

- Vid provpunkt 25M005 noterades i fält en svart lins med troligen organisk lukt. Laboratorieanalys av petroleumämnen från övre och undre jordlagret visade på halter under detektionsgräns. Det rekommenderas dock att området följas upp vid eventuell schaktning eller markarbeten i anslutning till fyndet.
- Avseende asfaltsproverna, som understiger gränsvärdet för tjärasfalt (70 mg/kg TS), bedöms asfalten inte vara tjärhaltig och kan därmed återanvändas, exempelvis som råvara vid tillverkning av ny asfaltmassa.

Det är dock viktigt att notera att asfalten inte får användas som utfyllnadsmaterial. Vid återföring till asfaltverk krävs ingen anmälan. Vid annan hantering måste dock anmälan göras till aktuell tillsynsmyndighet.

- Vid provpunkt 25M001 analyseras och detekterades PFAS i grundvatten i låga halter. Även om inga riktvärden överskreds, har endast ett prov uttagits vilket visar att PFAS förekommer i grundvattnet i området. Förekomsten bör beaktas vid framtida planläggning, särskilt om grundvattenuttag eller vid eventuell länshållning.

Villkor för startbesked

För att kunna anpassa nödvändiga avhjälpandeåtgärder efter planerad byggnation införs villkor för startbesked om att startbesked inte får ges för byggnation förrän konstaterad markförorening hanterats i enlighet med tillsynsmyndighetens krav och föreslagna åtgärds mål.

I bestämmelsen specificeras inte vilka åtgärder som ska vidtas då åtgärderna bestäms av hur byggnader och omgivande mark kommer att användas, samt hur grundläggning och byggnation kommer att ske. Dock ställs krav på att målen ska utformas efter känslig markanvändning (KM), dvs. för den planerade markanvändningen bostäder.

Åtgärds mål

Planen förutsätter att följande övergripande åtgärds mål ska gälla för planområdet:

- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra oacceptabla hälsorisker för människor som bor inom området eller för tillfälliga besökare.
- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra den begränsade faktorn för att kunna upprätthålla nödvändiga markfunktioner inom området.

Mätbara åtgärds mål kommer att tas fram i detaljprojekteringsskedet. De mätbara åtgärds målen ska säkerställa att de övergripande åtgärds målen uppfylls.

Åtgärds målen ska vara baserade användningen bostäder och baseras på Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), alternativt platsspecifika riktvärden baserat på känslig markanvändning.

Överskottsmassor och avhjälpandeåtgärder

I det fall de förorenade massor som föranleder åtgärdsbehov ändå behöver grävas bort, t.ex. i samband med grundläggning, försvinner behovet av att utreda eventuella avhjälpandeåtgärder.

Med anledning av att halter över MRR (mindre än ringa risk) och KM har påträffats inom området krävs tillsynsmyndighetens medgivande innan återanvändning av överskottsmassor på annan plats får ske.

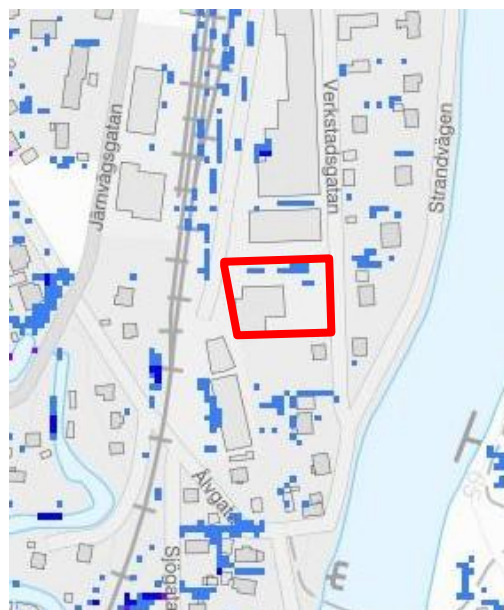
Asfalt får inte återanvändas användas som utfyllnadsmaterial.

Om ytterligare markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11 §.

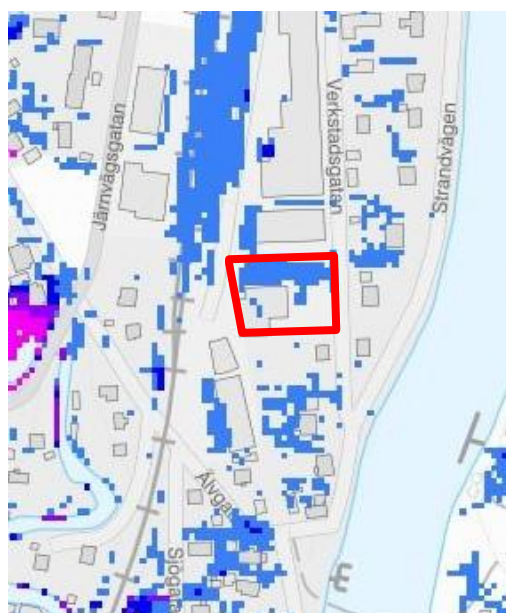
Översvämning

Skyfall/kraftiga regn

Vid kraftiga regn kommer visst vatten att bli stående på asfaltytan mellan Sundsvik 12:6 och 12:14. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering handlar det om mellan 0,1 och 0,3 meter både vid ett 100-årsregn och vid ett Köpenhamnsregn. I det sistnämnda fallet berörs ett större område. Vid ett Köpenhamnsregn bildas även ett flöde över asfaltytan ut mot Verkstadsgatan och vidare längs gatan mot söder.



Flöden och vattendjup vid ett 100-årsregn. Längs Verkstadsgränd uppstår ett mindre vattenflöde mot söder. På asfalten i norra delen av fastighet kommer det bli stående 0,1 – 0,3 meter vatten inom ett mindre område.



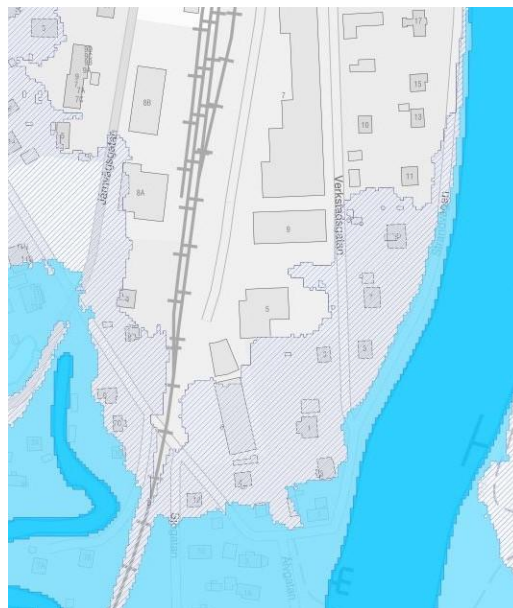
Flöden och vattendjup vid ett Köpenhamnsregn. Längs Verkstadsgränd uppstår ett flöde mot söder. Det uppstår även ett flöde över asfalten i norra delen av fastigheten ut mot Verkstadsgränd. Den översvämmande ytan blir något större men djupet kommer inte att överstiga 0,3 meter.

Vid ett plangenomförande är det viktigt att fortsatt hålla flödesvägen öppen så att det inte bildas ett instängt område.

Höga flöden i Fryken och Lerälven

Delar av planområdet berörs vid ett beräknat högsta flöde i Fryken. Enligt MSB översvämningskartering ligger beräknat högsta flöde för Sunnesundet på + 67,2 m. Påverkan är dock så liten att den kan lösas genom utformningen av byggnaden. Bestämmelse, **m₃**, införs därför om att bostadsbyggnad ska utformas på ett sådant sätt att byggnadens funktion som bostad ska kunna upprätthållas vid en vattennivå på 67,2 meter samtidigt som byggnadens konstruktion inte får ta skada.

Vid ett beräknat högsta flöde kommer fastigheten fortsatt vara tillgänglig från väster och norr. Vattendjupet på Verkstadsgatan i höjd med planområdet bedöms ligga runt 10 cm vid ett beräknat högsta flöde.



Farligt gods

I dagsläget transporteras inget farligt gods på Fryksdalsbanan. Det finns dock inget som hindrar att farligt gods kommer att transporteras på järnvägen i framtiden varför det måste tas hänsyn till risker förknippade med farligt gods i planläggningen.

I vägledningen "Farligt gods – Riskhantering i fysisk planering" framtagen av Länsstyrelsen i Dalarna används en zonindelning för riskhantering inom 150 meter från en farligtgodsled. Planområdet ligger drygt 70 meter från närmaste spår på bangården i Sunne vilket placerar området i zonen 70-150 meter. Inom denna zon kan normalt bostäder i högst två våningar placeras utan särskild riskhantering. Dock ska alltid en lämplighetsbedömning göras baserat på platsens specifika förutsättningar.

I detta fall handlar det om ett mindre flerfamiljshus med 8 – 10 lägenheter samtidigt som godstrafiken på Fryksdalsbanan är högst begränsad. Även om det i framtiden skulle börja transporteras farligt gods på järnvägen är bedömningen att det inte kommer att handla om några större volymer då det totala godsflödet förbi Sunne mot Torsby är begränsat. Slutsatsen är därför att det inte behövs några skyddsbestämmelser i detaljplanen med anledning av risker förknippade med transporter av farligt gods.

MILJÖMÅL

Planområdet är för litet för att ett plangenomförande ska påverka möjligheten att uppnå så väl lokala som regionala eller nationella miljömål oavsett vad miljömålen handlar om.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Konsekvenserna begränsas till att björkarna i planområdets östra och södra del kommer att försvinna. Det kan antas att viss trädgårdsvegetation kommer att planteras i samband med att planen genomförs.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen innebär att cirka åtta mindre hushåll kan få möjlighet att bo centralt i Sunne. Ett plangenomförande bedöms inte få några nämnvärda sociala konsekvenser varken lokalt på Verkstadsgatan eller inom Sunne tätort.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ett plangenomförande bedöms få mycket begränsade ekonomiska konsekvenser för alla utom möjligtvis för planintressenten, framtida byggherre och fastighetsägare.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Avtal

Planavtal har upprättats mellan planintressenten tillika fastighetsägaren för Sundsvik 12:6. Några övriga avtal som t.ex. exploateringsavtal har inte bedömts nödvändiga.

Servitut eller annat avtal kommer att tecknas för att den nya fastigheten ska få rätt att utnyttja del av Sundsvik 12:6 för angöring till parkering, se avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor* nedan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd:	3:e kvartalet 2025
Granskning:	1:a kvartalet 2026
Antagande:	1:a kvartalet 2026
Laga kraft:	Tidigast 1:a kvartalet 2026

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildningsåtgärder

Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet

Konsekvens

Sundsvik 12:6

Delar av fastigheten styckas av till en separat fastighet motsvarande planområdets storlek.

Servitut eller annat avtal kommer att tecknas för att den nya fastigheten ska få rätt att utnyttja del av Sundsvik 12:6 för angöring till parkering, se illustration nedan.

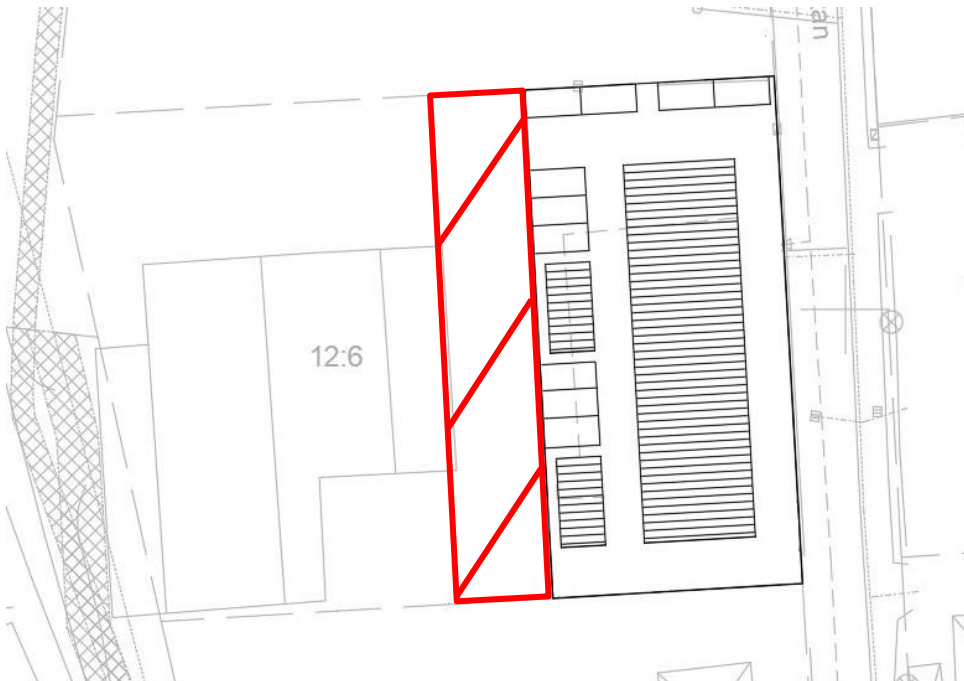


Illustration: Område som påverkas av servitut/avtal skrafferat i rött

Det blir även mer noga för verksamheten på kvarvarande del av Sundsvik 12:6 att leva upp till skrivningen i gällande plan om att verksamheten ska vara "av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Då verksamheten i dagsläget huvudsakligen bedrivs inomhus bedöms eventuell påverkan på verksamheten bli mycket liten.

Sundsvik 12:14 Det blir mer noga för befintlig verksamhet att leva upp till skrivningen i gällande plan om att verksamheten ska vara ”av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. Då verksamheten i dagsläget huvudsakligen bedrivs inomhus bedöms eventuell påverkan på verksamheten bli mycket liten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelning

Fastighetsägaren/planintressenten står för samtliga kostnader förknippade med framtagande och genomförande av detaljplanen. Då planintressenten bekostar framtagandet av detaljplanen kommer planavgift inte att tas ut i samband med bygglov.

Inlösen och ersättning

Inte aktuellt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Enligt den geotekniska undersökningen (*PM Geoteknik*, Mitta 2025-09-19) utgörs jordlagerförhållandena inom planområdet huvudsakligen av löst lagrad silt. Detta innebär viss risk för sättningar, särskilt vid större laster eller omfattande uppfyllnader.

Den planerade bebyggelsen utgörs emellertid av ett flerbostadshus i två våningar vilket medför måttliga yt- och linjelaster. Med hänsyn till byggnadens begränsade lastnivåer bedöms grundläggningsförutsättningarna därmed som goda för aktuell exploatering.

Rekommenderad lösning är enligt den geotekniska undersökningen en grundläggning med platta på mark alternativt grundsulor placerade på frostfritt djup. En förutsättning för dessa grundläggningsmetoder är att sättningsförhållandena vidimeras i projekteringsfasen. Om beräkningarna visar på risk för större sättningar kan åtgärder bli nödvändiga, se *PM Geoteknik* avsnitt 9.3 till 9.7.

PLANFÖRFATTARE

Detaljplanen har tagits fram av Johan Stenson, planeringsarkitekt Norconsult AB, på uppdrag av Sunne kommun.