

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Norra kv. Domaren

Fastighetsbeteckning del av fastigheten Säffle 7:1

Säffle Kommun

Värmlands Län

Antagen MBN 2021-03-16 §17

Laga kraft 2021-04-19

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	5
4. Förutsättningar och förändringar	6
5. Konsekvenser av planens genomförande	15
6. Genomförandefrågor	15
7. Medverkande tjänstepersoner	16

1. INLEDNING

BAKGRUND

Del av fastigheten Säffle 7:1 har pekats ut i gällande fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Säffle stad som ett möjligt läge för bostadsbebyggelse. Inför planuppdraget har också ett tidigt samrådsmöte hållits, där boende kring tre platser i Säffle stad inbjöds. Dessa platser var Domaren (nu aktuell plan), Norra Sifhällaparken samt södra Kanalparken. Samtliga platser identifierades i FÖP som möjliga platser för ny, centrumnära bostadsbebyggelse. Vid samrådsmötet diskuterades för- och nackdelar för de olika lokaliseringalternativen och mötet utmynnade i att det är inom Domaren som en detaljplan för bostadsändamål ska tas fram.

Det är Säffle kommuns ambition att genom denna detaljplan samt efterkommande markanvisningar styra och reglera tillkommande bebyggelse.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ändra befintlig stadsplan från 1946 för kvarteren Domaren och Kyrkan och pröva möjligheterna för bebyggelse för bostadsändamål samt möjligheten att utöka förskolegård för Domaren 1. Den ändrade detaljplanen avser att skapa flera möjligheter till byggnation av såväl gruppbostad (vård) som centrumnära bostäder, och samtidigt vara flexibel i sin utformning.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-06-05
4. Dagvattenutredning, Wikon, 2020-04-29
5. Trafiktekniskt PM, Wikon, 2020-04-29, rev. 2020-05-28
6. Trafikbulerutredning, WSP, 2020-12-03
7. Naturvärdesinventering, Henric Ernstson konsult, 2020-11-04

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i Miljö- och byggnadsnämnden (MBN).

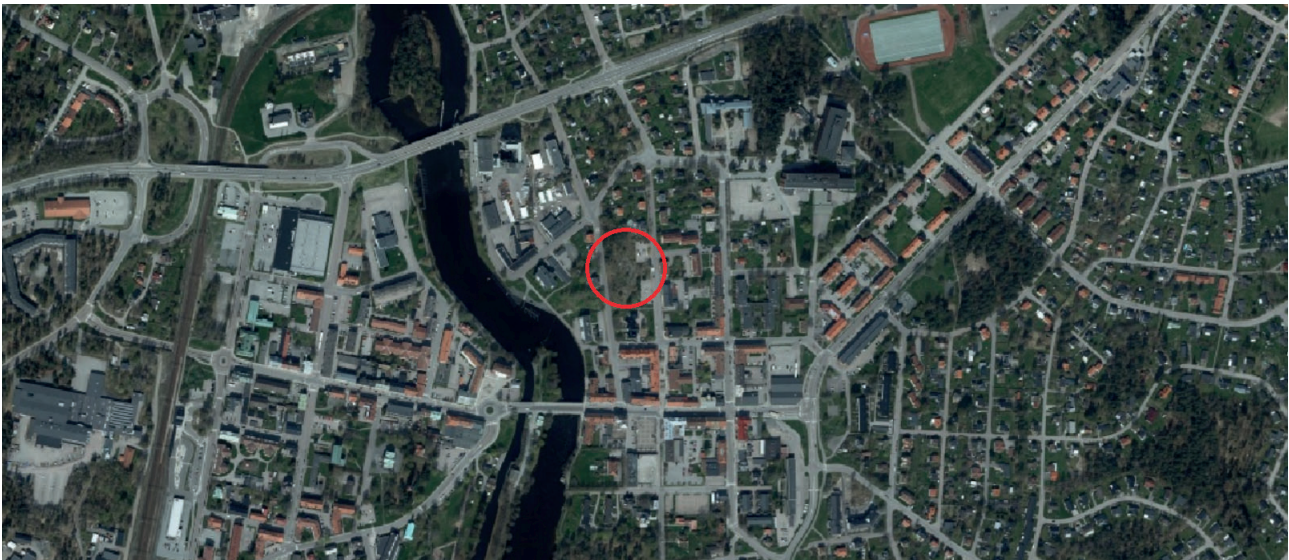
Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen får den laga kraft tre veckor efter beslutet.

Tidplan

Uppdrag om planläggning	okt 2019
Samrådsskede	höst 2020
Granskning	4 kvartal 2020
Antagande MBN	mars 2021
Laga kraft	april 2021





Ovan: Flygfoto med planområdets läge i Säffle.

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planen omfattar del av den större, kommunala fastigheten Säffle 7:1. Området är 9146 m² stort.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2019-10-28 §174 beslutat att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan enligt PBL 5 kap för Norra Kv. Domaren med syfte att utöka detaljplanlagt mark för bostadsändamål.

ÖVERSIKTSPLAN

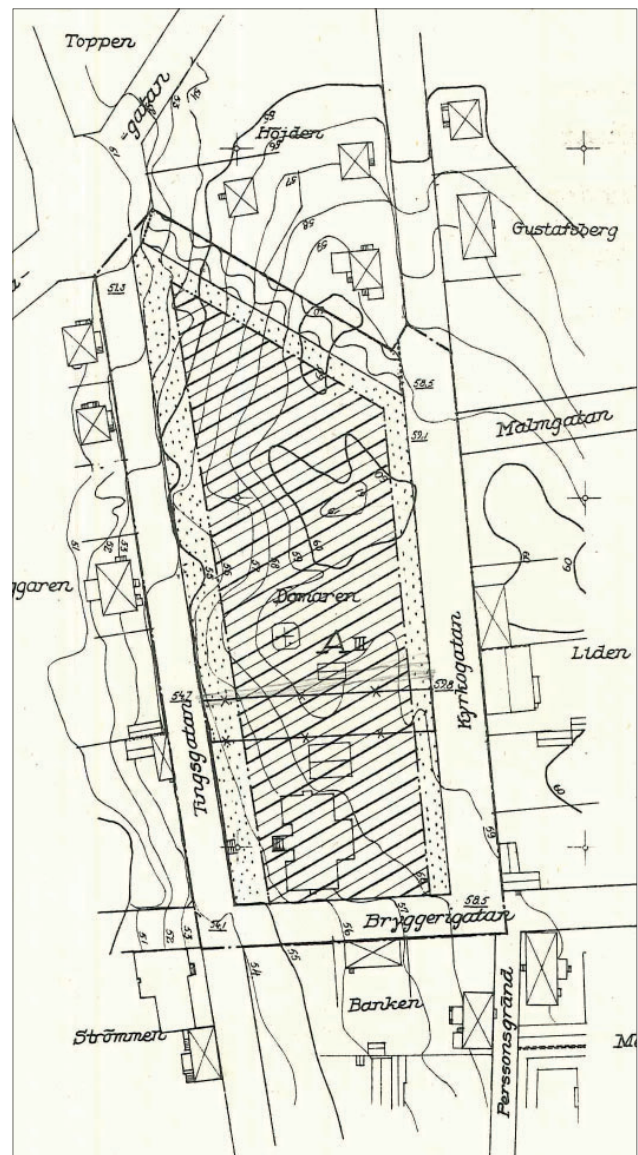
I Säffle kommuns Översiktsplan 2013, antagen 16 december 2013, är området utpekad som utvecklingsområde för bostäder. I översiktsplanen poängteras vikten av att planera för äldre och ökade förväntningar på valfrihet och livskvalitet. Enligt visionen ska kommunen tillhandahålla attraktiva bostäder för alla.

I fördjupad översiktsplan för Säffle stad 2017 anges markanvändningen "Centrum" vilket bland annat inkluderar bostäder. I den fördjupade översiktsplanen poängteras också vikten av förtätning för att skapa ett levande centrum.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan samt fördjupning av översiktsplanen.

DETALJPLANER

Planområdet berör en gällande stadsplan "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Domaren och Kyrkan", se utdrag till höger. Gällande plan gäller som en detaljplan och



Ovan: Utdrag ur gällande stadsplan från 1947.

fastställdes den 10 mars 1947. Planen anger markanvändning för allmänt ändamål. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

Planområdet omfattas av ”Kulturmiljöprogram för Säffle stadskärna – Bebyggelseinventering av Tingvalla och Tuva framtaget” av Värmlands museum 2020, se vidare under avsnitt 4 - *Förutsättningar och förändringar*.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2020-06-05, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning eller genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Följande frågor bör utredas eller fördjupas ytterligare inom ramen för planarbetet:

- Trafikbuller
- Trafik- och parkering
- Dagvatten/MKN Vatten
- Stadsbild/skuggning

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

MILJÖBALKEN (MB)

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planens genomförande bedöms uppfylla de allmänna hänsynsreglerna och tas hänsyn till genom att förslaget medger detaljplanelagd mark för såväl gruppstad som centrumnära bostäder i ett gynnsamt läge i närhet till bostadsområden och utbyggd infrastruktur.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet, som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på utpekade riksintressen.

E45 är av riksintresse för kommunikationer och passerar ca 200 m norr om området. En förändrad markanvändning i området bedöms dock inte påverka detta riksintresse negativt, då trafiken till och från området bedöms öka marginellt.

Ekosystemtjänster

Planförslaget medför att ca 1 ha centralt belägen naturmark kan omvandlas till bostadsfastigheter. För hantering av påverkade ekosystemtjänster så som dagvattenhantering och naturvärden, se vidare under avsnitt 4 - *Förutsättningar och förändringar*.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet är beläget precis i ytterkant av det omfattande riksintresseområde för det rörliga friluftslivet som avser Väneren med öar och strandområden. Planens genomförande bedöms inte medföra någon påverkan på riksintresset.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten), men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planen föreslås möjliggöra för bostäder, vilka kan innebära att trafiken till området ökar något. Möjligheterna att välja kollektiva färdmedel är goda på grund av områdets centrala

läge. Bedömningen görs därmed att den marginella ökningen av trafik inte innebär någon betydande påverkan på utomhusluften. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

MKN för vattenförekomster

Byälven utgör recipient för planområdet. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus, om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Kemisk status

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige är idag påverkade av miljögifter. De överallt överskridande ämnena är polybromerade difenylterar (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall.

Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god status med avseende på prioriterade ämnen, på grund av kvicksilverhalten i fisk. Expertbedömning genom extrapolering visar att gränsvärdet för kvicksilver överskrids då ingen närliggande vattenförekomst med mätdata i fisk har halter som understiger gränsvärdet. Gränsvärdet för kvicksilver (Hg) överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster.

Ekologisk status

Vattenförekomsten har konstaterats måttlig ekologisk status, där parametern fisk har varit utslagsgivande. Parametern fisk har expertbedömts till måttlig utifrån klassningen av konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd som bedöms vara otillfredsställande eller dålig. Stora delar av vattendraget är kraftigt rensat vilket påverkar flödesenergin i vattnet samt morfologiskt tillstånd. Utfallet gör att det saknas förutsättningar för att nå god ekologisk status. Undersökningar av bottenfauna och påväxtalger visar på god eller hög status avseende övergödningspåverkan och försurning.

Samlad bedömning

Utsläpp till mark och vatten i Säffle kommun sker dels från industriverksamheter, dels från jordbruksmark, enskilda avlopp och avloppsreningsverk. Bostadsbyggande i anslutning till befintliga tätorter bedöms positivt vad gäller utsläpp till vatten, eftersom de nya bostäderna då kan anslutas till befintligt, kommunalt VA-nät.

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att påverka huruvida miljö kvalitetsnormerna för god ekologisk status resp. god kemisk ytvattenstatus för Byälven nedströms Säffle uppnås år 2027. I utförd dagvattenutredning görs en inledande uppskattning samt förslag till hantering av ev. reningsbehov av dagvatten i samband med exploatering, se vidare under avsnitt 4.

MKN för fisk- och musselvatten

Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten i landet.

MKN för fisk- och musselvatten påverkas inte av planen.

MKN för omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Planområdet berörs således inte av MKN för omgivningsbuller.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m.m.

Delar av planområdet ligger närmare än 100 m från Byälven och omfattas därmed av generellt strandskydd. Skäl till upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms finnas, se vidare under avsnitt 4.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet utgörs idag av ett i huvudsak obebyggt markområde i centrala Säffle, vilket till stora delar består av berg i dagen alt. berg med tunt jordtäckte. Inom områdets östra del, mot Kyrkogatan, finns två allmänna parkeringsplatser. Marken inom området sluttar från öster mot väster och höjden varierar från +61 möh i öster till +52 i nordväst (RH2000).

Med anledning av närheten till berg är jordmånen för växtlighet i området begränsad och vegetationen bedöms vara av allmän karaktär. Växtligheten utgörs av ett lägre skikt av gräs och örter, samt yngre till medelstora träd, då främst i områdets norra del samt i övriga ytterkanter av området, där jordmånen bedöms vara något djupare. Trädbeståndet är varierat, med inslag av bl.a. lönn, ask, ek, asp, sälg, björk, tall och vildros. På klippställarna förekommer en del mossor samt lavar.

En naturvärdesinventering har genomförts under slutet av oktober 2020 (Henric Ernstson konsult, 2020-11-04). Vid inventeringen återfanns inga arter eller livsmiljöer som medför att området uppnådde någon naturvärdesklass.

Det finns enligt uppgift ett berggrum under Tingsberget, inom planområdet. Detta berggrum uppfördes och användes under världskriget. Entrén till berggrummet förseglades någon gång under perioden 1950-60-talen.



Ovan: Planområdet markerat med gul, prickad linje på snedbild över aktuell del av Säffle centrum.

Planförslag

Planområdets topografi och vegetation kommer vid ett plangenomförande att förändras och karaktären av ett mindre skogs- och grönområde kommer att ersättas med bostadsbebyggelse och gårdsmiljöer.

Att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra berggrum är bygglovspliktigt enligt PBL 6 kap. 1§.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består området övervägande av berg med tunt jordtäckte. Berg i dagen konstateras i större delen av området. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Planförslag

Då planområdet både planeringsunderlagsmässigt består av berg samt okulärt består av berg i dagen bedöms inga särskilda åtgärder krävas i detaljplaneskedet.

Det är viktigt att vid planens genomförande besiktiga intilliggande fastigheter i samband med sprängningsarbeten.

Inför byggnation inom kvartersmarken för bostadsändamål och vård är det nödvändigt att utreda bärigheten i relation till berggrummet.

Till höger: Snitt ur Jordartskartan 1:25 000-1:100 000, SGU.



- Lera--silt
- Postglacial sand
- Isälvs sediment
- Morän
- Berg
- Vatten och strandlinjer
- Tunt eller osammanhängande ytlager av jord

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som indikerar att risk för markföroreningar finns. På flygfoto från 1960 syns den södra av dagens två parkeringar samt ett klocktorn norr om Tingshuset, i övrigt framstår området, likt idag, tämligen orört.

Planförslag

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

Radon

Enligt översiktlig inventering från 1989 utgör marken normalriskområde vad avser radon.

För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Kulturmiljö, fornlämningar och kulturminnen

Hela Säffle stad är utpekad i kulturmiljöprogrammet *Ditt Värmland*. Området omfattas även av *Kulturmiljöprogram för Säffle stadskärna – Bebyggelseinventering av Tingvalla och Tuva* framtaget av Värmlands museum 2020. Det gamla Tingshuset inom Domaren 1, som angränsar till planområdets södra del, pekas här ut som särskilt värdefull bebyggelse. Husen inom Bryggaren 12, 13 och 15 direkt väster om Tingsgatan omfattas också av kulturmiljöprogrammet, men är emellertid inte utpekade som särskilt värdefull bebyggelse. De viktiga karaktärsdrag som pekas ut är främst kopplade till byggnadernas utformning, för Bryggaren 15 nämns även trädgården.

Det finns enligt Riksantikvariemyndighetens karttjänst inga kända kulturhistoriskt intressanta miljöer, objekt eller andra lämningar inom planområdet. I planområdets södra del finns rester av ett gammalt klocktorn, vilket bl.a. syns på bilder i kulturmiljöprogrammet för Tingvalla och Tuva. Detta är dock inte utpekad och omfattas inte heller av något skydd med hänsyn till dess kulturhistoriska värden.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte påverka de utpekade

kulturmiljövärden som finns i närområdet. Säffle kommun kommer att bevaka arkitektoniska, antikvariska och kulturmiljömässiga kvaliteter och värden i närområdet i samband med markupplåtelse genom avtal samt deltagande i projektering och i förlängningen genom bygglovprövning.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten (länsstyrelsen).

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet är idag obebyggt, men med sitt centrala läge omges det emellertid av stadens bebyggelsestruktur. I kringliggande kvarter utgörs bebyggelsen av större villor samt mindre flerbostadshus, med en våningshöjd om två till tre våningar. Villabebyggelsen är främst lokaliserad norröver samt längs Tingsgatan i väster, medan den något mer storskaliga flerbostadshusbebyggelsen återfinns närmare centrumfunktioner som Stortorget och butikerna i söder. Direkt i söder ansluter planområdet mot det karaktäristiska Tingshuset från tidigt 1900-tal.

Planförslag

Planen utformas med relativt få planbestämmelser som ger en ökad flexibilitet för områdets utveckling. Säffle kommun äger all mark inom planområdet och önskar att utveckla området med bostäder i olika etapper. Det föreslås en byggrätt för bostadsändamål med upp till 12 meters byggnadshöjd (**B**, $\langle 12,0 \rangle$) i den västra delen av planområdet. 12 meters byggnadshöjd motsvarar fyra våningar med möjlighet till indragen takvåning/inredd vind. Höjden räknas för respektive byggnadskropp utifrån medelmarknivån omkring densamma. Detta syftar till att skapa förutsättningar för terranganpassning. Utöver detta är det tillåtet att inreda vindsvåning för bostadsändamål samt att anlägga källarvåning för förråd- och/eller parkeringsändamål tillhörande nya bostäder.

I den nordöstra delen av planområdet föreslås bostads- och vårdändamål med en byggrätt upp till 6 meters byggnadshöjd (**BD**, $\langle 6,0 \rangle$), vilket motsvarar två våningar.

I den södra delen av planområdet föreslås skola, centrum, bostäder eller parkering (**SC(B)P**). Skola och centrum utgör markanvändningen inom detaljplanen för Domaren 1, varför denna detaljplan ska möjliggöra en utökning av Domaren 1 in i planområdet, i syfte att utöka fastighetens storlek samt tillgänglig friyta. Parkering och bostadsändamål inryms också, om behov skulle finnas för detta.

Inom all byggrätt föreslås att maximalt 40% av respektive delområde får bebyggas (**e_p**). En planbestämmelse införs också som gör att småhusbebyggelse (villabebyggelse) inte får uppföras (**f_p**).

DP DOMAREN NORRA
SKISS D2
2020-06-08



B flerbostadshus

Yta: 2890 m²
BYA: 768 m²
BTA: ca 3500 m²
P (inkl. infart): 597 m²
Antal lgh: 5st x 4vån + 2 indragna = 22 st
P-kvot inom tomt (9 platser/hus): 0,41
P/1000 BTA: ca 5,1 platser (≈ 50% av 10)
Hårdgöringsgrad: ca 47%

B radhus

Yta (område): 2833 m²
Tomtstorlek: ca 185-225 m²
BYA : 750 m²
Köryta (inkl. P): ca 408 m²
Antal bostäder: 10 st
P-kvot: 1,4
Hårdgöringsgrad: ca 41%

BD LSS-boende

Yta (tomt): 1900 m²
BYA: 594 m²
Köryta/parkering: ca 275 m²
P-platser: 6 st + 1 HKP
Hårdgöringsgrad: ca 45%

Ovan: Möjlig utveckling inom planområdet.

Då ett av syftena med planen är att skapa flexibilitet i byggrikten, innebär det också att det är svårt att se framför sig exakt hur bebyggelsen skulle kunna utformas, och hur det skulle se ut i stadsbilden samt vilket påverkan det ger i form av skuggbildning. Av denna anledning har det i tidiga skeden av planarbetet studerats olika sätt att bebygga fastigheten. Omgivningspåverkan redovisas i bilagan till detaljplanen som heter "Solstudie 2020-06-06". I denna kan konstateras att skuggpåverkan från olika sätt att bebygga planområdet är av relativt begränsad omfattning under framför allt sommarhalvåret och vid eftermiddags- och kvällssol.

En planbestämmelse införs (a₁) som föreskriver att marklov krävs för ändring av markens nivåer +/- 0,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa anpassning av ny bebyggelse till befintlig eller förändrad terräng. Syftet med bestämmelsen är vidare att minska stora schakt- eller utfyllnadsarbeten och att motverka höga stödmurar och nivåskillnader mellan tomter. Detta ska bevakas i samband med bygglovsprövning.

Offentlig service

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Säffle. Ner till Östra Storgatan och Stortorget, kring vilka flera butiker och servicefunktioner är lokaliserade, är det ca 150-300 m. Till vårdcentral är det ca 500 m. Närmaste förskola finns direkt intill planområdet i gamla Tingshuset, närmaste skola (F-6) är Tingvallaskolan som ligger i bredvid sjukhuset, ca 400 m från planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för uppförande av vårdboende, med syfte att kunna till skapa platser för t.ex. LSS-boende eller annat typ av boende med vårdinslag. Säffle kommun har ett kommande behov av att skapa boendemöjligheter för människor med särskilda behov av vård och stöd varför det är viktigt att skapa planmässiga förutsättningar för detta. Kommunen har byggt LSS-boende i egen regi, samt också beviljat flera bygglov för LSS-boende i privat regi, samtliga i den sydöstra delen av staden. Föreliggande planområdet är beläget centralt, och det är positivt att kunna erbjuda olika lokaliseringar även för LSS- eller vårdboende.

Kommersiell service och arbetsplatser

Då planområdet är centralt beläget finns kommersiell service och arbetsplatser i närheten.

Planförslag

Inga förändringar föreslås inom ramen för detaljplanen. Planförslaget möjliggör att en av två befintliga, allmänna parkeringsytor tas i anspråk för byggnation, se vidare under avsnittet *Gator och trafik*.

Tillgänglighet

Planområdet är idag relativt kuperat. Den östra delen är något flackare. Här ligger de befintliga parkeringarna,

vilka angörs från Kyrkogatan och har en marknivå på ca +60 möh. Västra delen av planområdet möter mot Tingsgatan, vid en marknivå på ca +52 i norr och ca +55 i söder (RH2000).

Planförslag

Det bedöms finnas goda möjligheter att skapa god tillgänglighet i området trots kuperad terräng. Områdets östra delar är planare vilket lämpar sig för gruppboende. Tillkommande bebyggelse samt tomter ska utformas så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i enlighet med Boverkets föreskrifter.

Lek och rekreation

Den kuperade terrängen medför begränsad tillgänglighet inom området idag. Stigar inom området visar på viss närrekreation men bedömningen görs att området i huvudsak inte nyttjas för friluftsliv utan som smitväg mellan Kyrkogatan och Tingsgatan. Området hyser inga särskilda rekreativskvaliteter. Planområdet ligger i nära anslutning till Byälven och dess många olika möjligheter till promenader och uppehälle, samt i nära anslutning till Tingvallaskolan (300 m) och Furuskogsparken (500 m) och dess olika rekreativsmöjligheter.

Planförslag

Planförslaget innebär att hela planområdet föreslås utgöras av kvartersmark. Området kommer vid ett genomförande kunna privatiseras. Vid uppförande av ny bostadsbebyggelse ska friyta anordnas så att möjligheter finns för gemensam lek och vistelse. Skulle delar av den södra delen av planområdet fastighetsregleras till Domaren 1 kan friyta för barnen på förskolan tillkomma.

STRANDSKYDD

Planområdet är delvis beläget inom 100 meter från Byälven, som omfattas av generell strandskydd. I samband med att detaljplanen för fastigheten ändras återinträder strandskyddet, och särskilt skäl för upphävande behöver anges.

Planförslag

Strandskyddet föreslås upphävas genom planbestämmelse (a₁). Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet hävdas enl. MB 7 kap 18c §:

- Att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdets belägenhet i staden är mellan Östra Storgatan i söder och E45 i norr. Planområdet omgärdas närmast av Tingsgatan i väster, Bryggerigatan i söder (söder om Domaren 1) och Kyrkogatan i öster. Gatorna

har en skyltad hastighet om 50 km/h.

En trafik- och parkeringsutredning (Wikon, 2020-05-28) har tagits fram som underlag till detaljplanen.

Tingsgatan, som ligger väster om detaljplaneområdet, förbinder bostadsområdena norr om E45 med Östra Storgatan och centrum. Korsning med E45 sker genom en port under europavägen. Porten har en begränsad fri höjd till 3,1 m. Tingsgatan kan också användas som matargata för trafik som kommer från E45, som via Kyrkogatan och Tingvallagatan, kan ta sig till centrum. Tingsgatan har försetts med bl.a. fartgupp vilket troligtvis gör att den största delen använder Sundsgatan.

Följande trafiksiffror gäller, siffrorna anges som fordon/årsmedeldygn (ÅDT):

- Tingsgatan 1800 fordon/årsmedeldygn
- Kyrkogatan 1500 fordon/årsmedeldygn
- Tingvallagatan 1500 fordon/årsmedeldygn

Inga indikationer har erhållits att trafiksituationen idag är ansträngd i området.

Planförslag

En exploatering enligt erhållna förslag kommer inte nämnvärt förändra framkomligheten på angränsande gator. Det övergripande trafiksystemet bedöms således vara tillfredställande. Vid beräkning enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer en exploatering, utifrån ett maximalt utnyttjande om 8000 m² BTA, medföra en ökning med som mest ca 140 fordonsrörelser på Tingsgatan och <100 på Kyrkogatan. Exakt hur stor ökningen blir på Kyrkogatan är svårt att beräkna då uppgifter på typ av LSS- eller vårdboende och antal anställda saknas. Några åtgärder för att hantera den tillkommande trafiken anses inte nödvändig.

Gator kan komma att byggas ut inom kvartersmarken, och kommer då inte att utgöra allmänna gator, utan vara en del av en gemensam gatuaneläggning alternativt ingå i en bostadsrättsförening.

Antalet nya utfarter på kommunala gator bör minimeras då varje korsningspunkt är en trafiksäkerhetsrisk. Då hastigheten är låg anses dock inte behov finnas av att sätta krav på gemensam utfart till kommunal gata från respektive fastighet. Utrymme måste dock finnas i detaljplanen för att göra utfarter så trafiksäkra som möjligt gällande t.ex. sikt. Skymmande växtlighet etc. bör undvikas. Inom ramen för upplåtelse av mark ska frågan om anpassning av siktförhållanden vid utfarter mot Tingsgatan särskilt bevakas genom markanvisnings- eller exploateringsavtal. Detta då topografin inom kvartersmarkens västra del är bitvis kraftigt sluttande.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringen inom planområdet är uppdelad på två separata parkeringsplatser. Den södra rymmer 30 parkeringsplatser och har en tidsbegränsning på 24 timmar. Den norra rymmer 32 parkeringar och är tidsbegränsad till 7 dygn.

Delar av den norra parkeringen är uthyrd till Trafikverkets verksamhet som finns i intilliggande kvarter.

En parkeringsinventering över Säffle centrum utfördes av EQC under 2014-2015, se bilaga 2. I denna inventering har belägningsgraden beräknats på ett antal parkeringsytor under olika tider. Den södra parkeringen inom aktuellt område visar sig ha högst belastning under eftermiddagar (vardag), mellan 14.00-15.30, då belägningsgraden ligger mellan 63% - 69%. Den norra parkeringen har betydligt lägre beläggning och når den högsta belägningsgraden på 23% under kvällstid (vardag), mellan 18.00 – 19.00. När den högsta belastningen på den södra parkeringen infinner sig på 69%, ligger belägningsgraden på den norra på 17%.

Gatuparkering finns på västra och delar av östra sidan på Kyrkogatan. Delar av östra sidan har förbud att stanna. På Tingsgatan är det tillåtet att parkera på östra sidan. På den västra sidan råder parkeringsförbud.

Parkering för hämtning och lämning på angränsande förskola bedöms i huvudsak ske via Bryggerigatan men kan i vissa fall ske på Kyrkogatan och den södra parkeringsplatsen som finns på detaljplaneområdet.

Planförslag

Ett plangenomförande kommer att medföra att den norra av de två kommunala parkeringarna inom planområdet kommer att kunna tas bort. Detta kommer troligtvis ge ett högre tryck på gatuparkeringen. Men det minskade antalet parkeringar bedöms inte ge en sådan negativ effekt att åtgärden med att ta bort en parkering bör överges. Parkeringsinventeringen från 2014-2015 visade att de högsta belägningsgraderna på den norra och södra parkeringen är under olika tider på dygnet, vilket gör att man kan anta att parkeringen kommer vara belagd i högre grad än tidigare men med en större spridning över dygnet. Den kvarvarande kommunala parkeringen bör tillgodose parkering för allmänna intressen t.ex skola, samhällsservice, men kan även komma att i viss utsträckning, och under vissa tider på dygnet, användas av såväl befintliga boende som boende inom planområdet.

Säffle kommun avser att initiera en dialog med Trafikverket kring behovet av förarprovsparkeringsplatser inom den södra parkeringen.

Den södra parkeringen planläggs som kvartersmark för parkeringsändamål (**P**) då detta ger en möjlighet att reglera och upplåta parkeringsplatser på ett mer flexibelt sätt än om det hade varit allmän platsmark. Det är utifrån Säffle kommuns bedömning enligt ovanstående att befintlig parkering kan tillgodoses inom planen.

Parkeringsbehovet för tillkommande bostadsbebyggelse samt vårdboende ska i första hand lösas inom egen fastighet genom markparkering och/eller parkering i garage/överbyggd gård. I andra hand bedömer kommunen att ungefär hälften av den södra parkeringens parkeringsplatser kan komma att upplåtas för boendeparkering i någon form, om exploateringsgraden skulle medföra behov av detta. För planen föreslås följande parkeringstal gälla:

- 10 parkeringar /1000 m² bruttoarea för flerfamiljs-
hus varav 1 är för besökande
- 1,3 parkeringar per rad- eller kedjehus med gemen-
sam parkering

Gång och cykeltrafik

Kyrkogatan har idag trottoarer på båda sidor om vägen. Cykeltrafik är hänvisad till att dela yta med motortrafiken. Längs Tingsgatans västra sida finns parallell gång- och cykelbana. På östra sidan finns trottoar. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i nära anslutning till planområdets centrala läge.

Planförslag

Det finns goda möjligheter för nya boende i området att gå och cykla gent och trafiksäkert, till och från planområdet. Några omedelbara förändringar avseende gång- och cykeltrafiken föreslås inte. Det kan dock finnas anledning att se över kopplingarna mellan planområdet till centrum och till exempelvis sjukhuset inom ramen för kommande eventuella markanvisningsavtal.

Gällande trafiksäkerhet kommer anslutande av kvartersmarken mot Tingsgatan medföra nya korsningspunkter för både bil-, gång- och cykeltrafik. Varje korsningspunkt är en riskpunkt men då hastigheten är låg bedöms den som acceptabel. Det är dock av största vikt att utfarer utformas på sådant sätt att både bilister och oskyddade trafikanters trafiksäkerhet kan säkerställas.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget ca 150 meter norr om Östra Storgatan och hållplats för stadstrafikens linje 80, som trafikerar Säffle stad med timme- och halvstundstrafik. Även de anropsstyrda tätortslinjerna 81 (Rolfserud) och 82 (Trebackarna) har hållplats vid samma plats. Norr om planområdet finns den regionala busstrafiken längs E45 till bland annat Ämål och Karlstad.

Planförslag

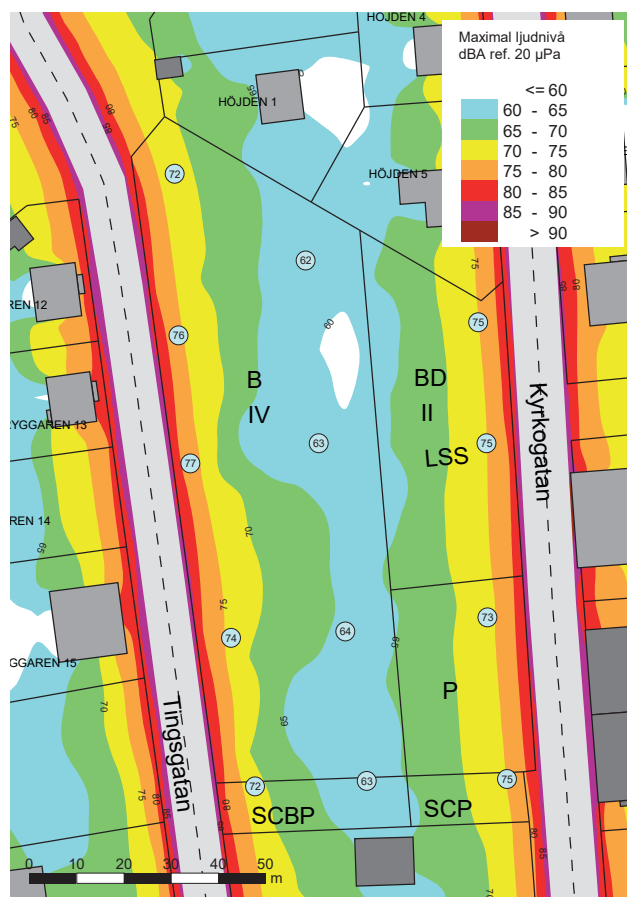
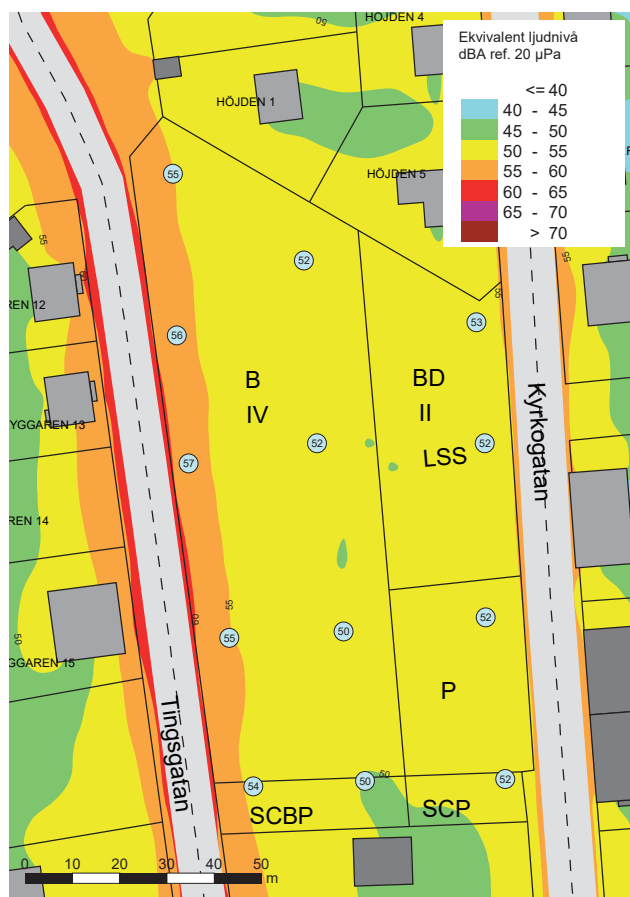
Det finns goda möjligheter för nya boende att resa kollektivt till och från planområdet. Några förändringar avseende kollektivtrafiken föreslås inte.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

En trafikbullerutredning (WSP, 2020-12-03) har tagits fram som underlag för detaljplanen. Beräkningar har gjorts med tre olika utvecklingsalternativ enligt planförslaget som underlag. Buller från E45, Tingsgatan, Kyrkogatan och Bryggerigatan har inkluderats i beräkningarna. Av beräkningarna framgår att plan-området främst är påverkat av de intilliggande gatorna i väster och öster, dvs. Tingsgatan resp. Kyrkogatan.

För nybyggnation av bostäder gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden och innebär bland annat:



Utdrag ur bilagor till bullerutredning (WSP, 2020-12-03). Till vänster: Bilaga 1 - Ekvivalent ljudnivå, utan ny bebyggelse. Till höger: Bilaga 2 - Maximal ljudnivå, utan ny bebyggelse. Värde i cirkelsymbol = Beräknad nivå 1,5 m ovan mark.

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad

Sammanfattningsvis visar beräkningarna att den ekvivalenta ljudnivån vid bostäder utmed Tingsgatan och Kyrkogatan blir mellan 50 och 60 dBA inom planområdet. Enligt beräkningarna erhålls därmed riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, vid samtliga bostäder. I befintligt, obebyggt läge underskrids ekvivalenta ljudnivåer på 55 dBA ca 10 meter in från Tingsgatan, se figur nedan.

Den maximala ljudnivån inom området är som högst ca 85 dBA, alldeles intill Tingsgatan resp. Kyrkogatan. Den maximala bullernivån avtar dock snabbt in i kvarteret till under 75 dBA. Bullerutredningen visar dock på att åtgärder kan behövas för att säkerställa att riktvärdena för uteplats erhålls genom placering och/eller bullerskyddsåtgärd.

Planförslag

Område närmast gata där maxnivåer når 80-85 dBA ligger längs Kyrkogatan strax utanför planområdet och längs Tingsgatan inom prickmark, vilken ej får bebyggas. Beroende på utvecklingsalternativ samt placering av tillkommande bebyggelse riskerar riktvärdet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats, om en sådan anordnas i anslutning till bostad, att överskridas om ingen åtgärd vidtas. För att säkerställa att riktvärden för uteplats erhålls har bestämmelsen (m_p) införts i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att åtgärder vidtas för att nå riktvärden enligt gällande förordning vid uteplats i direkt anslutning till bostad alternativt vid en gemensam uteplats.

Bullerutredningen har även med ett resonemang avseende buller vid skolgård för den intilliggande förskolan (Domaren 1). Bullerkraven för skolgård klaras inte inom hela det föreslagna utökningsområdet för skoländamål mot intilliggande gator (främst mot Tingsgatan). Inom kvarterets inre delar klaras riktvärdena. Att skärma av gården mot buller mot gatorna skulle kunna göra att bullernivåerna klaras inom hela förskoletomten, men en sådan åtgärd bedöms samtidigt påverka de kulturhistoriska och antikvariska värdena inom Domaren 1 mycket negativt. Säffle kommun bedömer därför att en eventuell utökning av förskolegården skapar nytta för barnen samt är rimlig utifrån ovanstående förutsättningar och resonemang, utan att en särskild bestämmelse om störningsskydd införs.

Översvämningsrisk och skyfall

Planområdet är enligt Skyfallsmodellering för Säffle, Sweco 2018-08-15 inte påverkat av risk för översvämning i något av de utredda scenariona. Lokalt kan påverkan på dagvattenledningsnätet uppstå vid 100-årsregn eller mer, se vidare under rubriken dagvatten.

Planförslag

Markytor intill nya byggnader bör planeras så att ytvatten i skyfallssituation inte rinner in i byggnad eller innestängs och magasineras på ett okontrollerat sätt.

Ytledes rinnande dagvatten kommer samlas på och avledas längs Tingsgatan, mestadels i nordlig riktning mot Brucegatan samt till viss del i sydlig riktning mot Bryggerigatan innan det når Byälven. Gatorna har kantsten eller tydliga dagvattenrännor som utgör barriärer och styr ytvattenströmmarna till gatuområdet. Risk för skador på kringliggande byggnader bedöms inte öka efter den föreslagna åtgärden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är beläget inom kommunalt VA-verksamhetsområde ligger invid Tingsgatan och Kyrkogatan, vari befintliga vatten- och spillvattenledningar finns.

Planförslag

Planområdets nya bebyggelse ska anslutas till det kommunala ledningsnätet enligt gällande taxa.

Dagvatten & MKN vatten

Dagvattenledningar finns belägna i angörande gatumark utanför planområdets nordvästra och nordöstra gränser.

En dagvattenutredning (Wikon 2020-04-29) har tagits fram som underlag för detaljplanen.

Beräkning och modellering av befintligt dagvattennät med utgångspunkt från gällande krav enligt Svenskt Vattens publikation P 110, visar att det finns områden som redan idag är underdimensionerade. I anslutning till planområdet gäller det främst längs Tingvallagatan. Tidigare utförd modellering av översvämning vid 100-årsflöden pekar på problem i anslutning till korsningen Kyrkogatan – Tingvallagatan.

Föroreningar som förväntas från området är näringsämnen, metaller, olja och suspenderade ämnen. Medelvärde för årsnederbörd på ca 700 mm från SMHI och schablonvärden från StormTacs webbapplikation användes för beräkning av utgående mängder och föroreningshalter från planområdet. Beräkningar genomfördes för område B och BD. Typ av mark vid befintlig situation har antagits som asfalt vid befintlig parkering och resterande mark som bergsyta, naturmark med berg i dagen. Exploaterad situation delades in i takyta (utan specifik materialbestämelse), asfalt för hårdgjorda ytor och bergsyta, naturmark med berg i dagen för övrig yta. Utgående föroreningshalter och spädningfaktor för befintlig situation och föreslagna exploaterad markanvändning redovisas i tabell 2 för respektive ämne och utgående mängder tillsammans med reningsbehov för att uppnå nuvarande nivåer i tabell 4. Beräknade värden bör tolkas med försiktighet då schablonvärden varierar kraftigt beroende på material och

platsers specifika förutsättningar. Resultande värden ger endast en översiktlig bild av föroreningsförändringen till följd av exploatering i förhållande till befintlighet.

Det finns idag inga nationella krav på utsläpp av halter föroreningar i dagvatten. Riktvärdesunderlag har dock tagits fram som bedömningsunderlag av vissa kommuner som kan ses i tabell 3. I jämförelse med dessa hamnar beräknade utgående halter inom en rimlig nivå.

Planförslag

För att minska belastningen i området Kyrkogatan – Tingvallagatan föreslås att endast ett dagvattenservisläge ges till planområdet, beläget i det nordvästra hörnet, ut mot korsningen Tingsgatan – Brucegatan.

Dagvattenutredningen pekar på två alternativa sätt att lösa dagvattenfrågan. I ett alternativ kan magasinering ske fördelat på flera mindre magasin inom planområdet alternativt i ett magasin förlagt till nordvästra hörnet. Utfloppet från magasinet bör begränsas till max 40 l/s för att inte negativt påverka ledningsnätet gentemot dagens situation. Vid denna begränsning skapas ett magasineringsbehov på 75 – 100 m³, beroende på graden av hårdgörning. En planbestämmelse införs (**dagvatten**) som möjliggör sådan fördröjning.

Ett annat sätt att lösa dagvattnet är att utöka kapaciteten i dagvattenledningsnätet. från utloppet i Byälven och en bit uppströms längs Brucegatan ligger idag en dagvattenledning i dimension 1 000 mm. Flödesberäkningar utförda med Mike Urban visar att denna ledning idag inte utnyttjas mer än till c:a hälften av sin kapacitet vid dimensionerande 20-års regn. Detta innebär att en begränsad ombyggnad kan möjliggöra anslutning av planområdet utan behov av flödesbegränsning i servisläget.

Anläggande av ett väg- eller makadamdike föreslås längs med omgivande gator i syfte att ytfördröja samt rena dagvattnet innan vidare avledning från planområdet, via dagvattenledningsnätet till recipienten. Wikon har bedömt att reningsgraden i diken samt utspädningseffekten inte gör det troligt att miljökvalitetsnormerna för vatten riskerar att påverkas negativt.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Säffle kommuns renhållningsordning.

Värme

Tillkommande bostäders eller verksamheters värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar. Säffle kommun har i egenskap av fastighetsägare och möjlig exploatör en möjlighet att bidra till hållbara och energisnåla lösningar.

Befintliga fjärrvärmeledningar finns förlagda i Tingsgatan samt Kyrkogatan.

El, telefon och IT

Det finns befintliga elledningar (Vattenfall) i anslutning till planområdet, förlagda i Tingsgatan resp. Kyrkogatan. Ledningar från Tingsgatan mot Tingvallagatan ligger i direkt anslutning till planområdets nordvästra hörn. Det finns även behov av en ny nätstation (transformatorstation) inom planområdet.

Skanska har ledningar inom planområdets södra del (inom markanvändning **SC(B)P**), längs Kyrkogatan i den östra delen av (**P**) samt längs Tingsgatan. Ledningar från Tingsgatan mot Tingvallagatan ligger i direkt anslutning till planområdets nordvästra hörn.



Illustration över omfattning på område för ny transformatorstation (E) i hörnet av befintlig parkering. Intolkat flygfoto från MinKarta.se (©Lantmäteriet).

Planförslag

Ett område för teknisk anläggning (E - transformatorstation) har införts i planförslaget för att säkerställa behovet av en ny nätstation för Vattenfall. Området tar en del av befintlig parkering samt en liten del av befintligt grönområde i anspråk. För att säkerställa område för Vattenfalls ledningar har u-områden införts längs en del mot Kyrkogatan samt i planområdets nordvästra hörn i område för dagvattenhantering. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Skanovas ledningar ges inte något u-område i planförslaget.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen innebär att området kan förtätas med huvudsakligen ny bostadsbebyggelse i ett attraktivt läge med närhet till service, nöjesliv och kommunikationer. Placeringen i staden innebär att gator och teknisk infrastruktur redan är utbyggt vilket borgar för en hushållning av resurser. Befintliga investeringar som gjorts i infrastruktur kan därmed nyttjas.

Området planeras bebyggas med centrumnära bostäder på mark som idag är obebyggd. Detta innebära att en landskapsmässig förändring kommer att ske. Även närboendes utblickar kommer att förändras i och med planens genomförande. Dock görs bedömningen att stadsbilden inte kommer att påverkas betydande av fler bostäder eftersom planområdet befinner sig i en centralt belägen stadsmiljö. Bedömningen görs att bostäderna däremot behöver anpassas till omgivande bebyggelse i skala, placering och struktur för att området ska harmonisera med omgivande bebyggelse.

Planområdet har ett centralt läge vilket innebär goda möjligheter att resa kollektivt, gå eller cykla till närliggande service. Behovet av inte behöva använda bilen för kortare resor är gynnsamt sett ur ett jämställdhetsperspektiv. En förtätning av området med ytterligare bostäder skulle även kunna öka tryggheten för närboende.

Ett genomförande av planen kan dock innebära en förlust av centrumnära grönyta som i viss utsträckning kan antas nyttjas för lek och rekreation av framförallt barn. En utökad förskolegård för Domaren 1, som planen medger, skulle dock delvis minska de negativa konsekvenserna enligt ovan.

Planförslaget bedöms inte medföra att risker för överskridande av några miljö kvalitetsnormer föreligger.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma

ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Planavgift

Planavgift ska tas ut, enligt gällande taxa, i samband med bygglovprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Planområdet innefattar ingen allmän platsmark varför frågan inte är aktuell.

Ansvarsfördelning

Ange ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer.

Vad ska göras?

Vem gör?

Planarbete	Säffle kommun
Ev. markanvisningstävling	Säffle kommun
Fastighetsreglering	Lantmäteriet
Markarbeten/grovplanering tomt	Exploatör
Byggnation inom kvartersmark	Exploatör
Flytt av ledningar	Exploatör
Ev. åtgärder i VSD-anläggning	Säffle kommun

Avtal

Inget behov av avtal föreligger inom ramen för detaljplanarbetet.

Inför ett genomförande av detaljplanen kan avtal komma att krävas. Säffle kommun bedömer att planen kommer att genomföras över tid i etapper. Det är möjligt att delar av kvartersmarken kommer att anvisas till extern aktör genom antingen direktmarkanvisning eller tävlingsförfarande.

I samband med anvisning av mark kommer Säffle kommun att ställa ytterligare krav på placering, gestaltning, anpassning till antikvariska värden och kulturmiljövärden (Domaren 1) och utformning för aktuell bebyggelse.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kvartersmarken kommer att avstyckas till en eller flera egna fastigheter. Det är sannolikt att användningsområde (B) kommer att utgöra en eller flera fastigheter, och att område (BD) kommer att utgöra en fastighet. Område (P) kommer att utgöra en parkeringsfastighet, alternativt ligga kvar inom Säffle 7:1.

Den södra delen av planområdet (SCBP respektive SCP) kan komma att antingen regleras till Domaren 1 för skol- och centrumändamål, alternativt användas för parkering alternativt för den sydvästra delen av planområdet användas för bostadsändamål.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Det finns inga servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller andra rättigheter som belastar marken inom planområdet.

I samband med genomförandet kan behov av gemensamhetsanläggning uppstå inom kvartersmarken för bostadsändamål, sannolikt främst i den västra delen av planområdet.

Då planen syftar till att vara flexibel går det dock i nuläget inte att fastställa exakt läge för gemensamhetsanläggning(ar) och införa en planbestämmelse för detta. De ändamål som gemensamhetsanläggning(ar) kan bli aktuella för är gemensamma körytor, parkeringsytor, lekytor, grönytor och ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Säffle kommun bekostar planarbetet och utredningar. Säffle kommun kommer också att få kostnader för fastighetsbildning, åtgärder i VSD-anläggningen.

Behöver befintliga elledningar flyttas ska detta ske i samråd med ledningsägaren och bekostas av exploatör.

De kostnader som uppstår till följd av planens upprättande och genomförande kan och bör tas ut av tänkt exploatör enligt vid tidpunkten gällande taxor (VA-anläggningsavgift, planavgift m m).

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av stadsarkitekt Daniel Nordholm i samarbete med landskapsarkitekt Eva-Marie Samuelson, SBK Värmland AB, planhandläggare Annika Sahlén och förvaltningschef Peter Pettersson, Säffle kommun.

Medverkande i planarbetet från Säffle kommun har även varit fastighetsstrateg Pär Lindström, planeringsingenjör VA Erik Martinsson och gatuchef Niklas Ekberg.

Säffle 2021-02-18

Daniel Nordholm
Stadsarkitekt

Annika Sahlén
Planhandläggare

Peter Pettersson
Förvaltningschef Miljö- och byggförvaltningen



SÄFFLE KOMMUN