



PLANBESKRIVNING



Ändring av byggnadsplan för fritidsbebyggelse å del av stadsägan nr 360+392, hemmanet Krokstad

Säffle Krokstad 3:25 och 3:26
Säffle Kommun
Värmlands Län

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	9
6. Genomförandefrågor	9
7. Medverkande tjänstemän	10

Framsida

Planområdets lokalisering rödmarkerat.

1. INLEDNING

BAKGRUND

En ansökan om att förvärva ca 1000 m² av den kommunalt ägda fastigheten Krokstad 3:25, har inkommit till Säffle kommun. Den aktuella marken är belägen på allmän platsmark i gällande detaljplan. För att kunna försälja marken och reglera denna till fastigheten Krokstad 3:26 (planintressenten) krävs att gällande detaljplan ändras från allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål. Detta så att en fastighetsreglering från del av Krokstad 3:25 till Krokstad 3:26 ska bli möjlig.

PLANENS SYFTE

Planändringen syftar till att ändra del av allmän platsmark till kvartersmark för bostäder för att möjliggöra en utökning av bostadstomt.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning- *Ändring av byggnadsplan för fritidsbebyggelse å del av stadsägan nr 360+392, hemmanet Krokstad*
2. Planbeskrivning tillhörande- *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse å del av stadsägan nr 360+392, hemmanet Krokstad*
3. Plankarta tillhörande- *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse å del av stadsägan nr 360+392, hemmanet Krokstad, med förslag till ändring*
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP)

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör för 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.

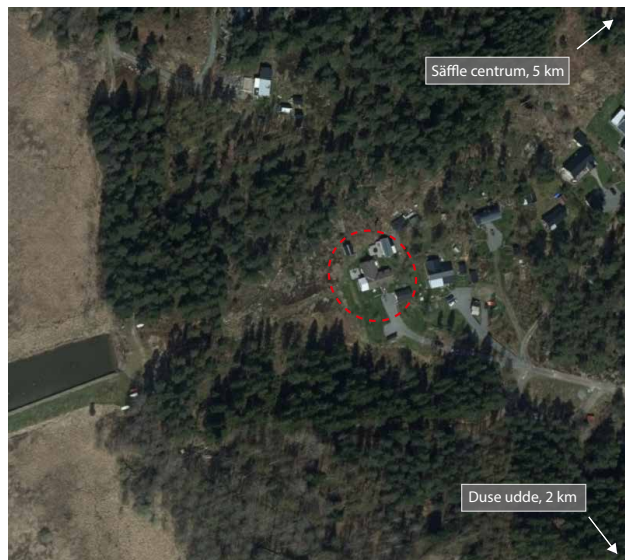
Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

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

På grund av en ej överensstämmande fastighetsbildning mot gällande detaljplan ändras planändringens läge efter granskningen. Detta medför att ytterligare en granskning ska genomföras eftersom ändringen mot tidigare granskningsförslag är väsentligt (PBL 5 kap. 25 §).

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	dec 2019
Samrådsskede	mars 2020
Granskning	april 2020
Granskning II	juni 2020
Antagande MBN	aug 2020
Laga kraft	tidigast sept 2020



Ovan: Planområdets lokalisering rödmarkerat.

Planbesked
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov

PLANDATA OCH MARKÄGO-FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget ca. 5 km sydväst om Säffle centrum intill Vänern. Berörda fastigheter är Säffle Krokstad 3:25 samt Säffle Krokstad 3:26.

Krokstad 3:25 är kommunalt ägd. Den del av planområdet som är belägen inom fastigheten uppgår till ca. 950 m².

Krokstad 3:26 är privat ägd och bebyggd med ett bostadshus samt komplementbyggnader. Fastighetens faktiska läge överensstämmer inte med gällande plankarta. Hela fastigheten omfattas av planändringen.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

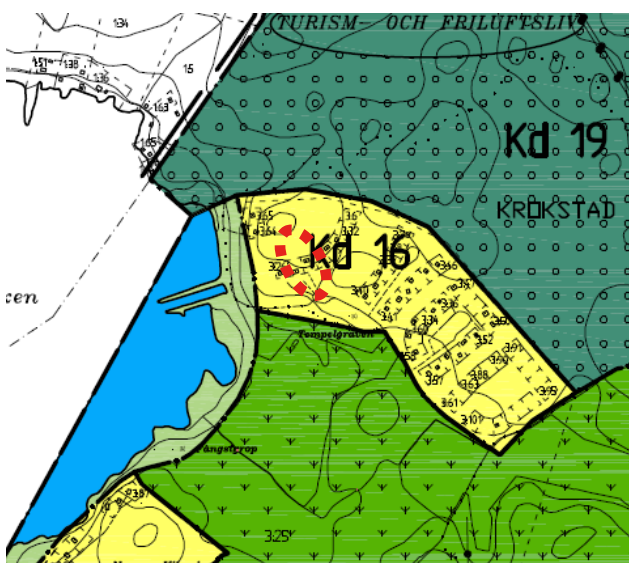
PLANUPPDRAG

Miljö- och byggnadsnämnden har 2019-12-10 §150-151 beslutat att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan enligt PBL 5 kap.

ÖVERSIKTSPLAN

Säffle översiktsplan 2013 lyfter Torstenstorp som ett detaljplanlagt fritidshusområde samt redovisar berörd fornlämningsmiljö i lista. Utöver detta omnämns inte området.

Området berörs av den fördjupade översiktsplanen för Krokstad (2006). Planområdet är enligt FÖP:en beläget inom område för som rekommenderas för framtida fritidsbebyggelse. Detta då området nyttjas för ändamålet idag men då det finns lediga tomter.

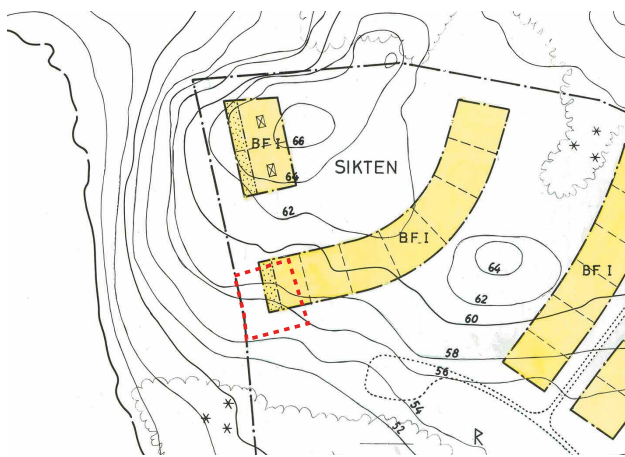


Ovan: Utsnitt ur FÖP Krokstad där planområdets lokalisering är rödmarkerat

DETALJPLANER

Gällande detaljplan upprättades 1968 och reviderades 1970. För den del av planområdet som önskas övergå till bostadsändamål redovisar gällande detaljplan allmän platsmark, park. För Krokstad 3:26 anges område för bostadsändamål, fristående, med ett 10 meter brett område som icke får bebyggas (:::) i väst. Området som inte får bebyggas ingår i planändringen. Vidare anges att högsta våningsantal är en våning (I) samt att byggnad inte får ha en större höjd än 4.0 m, där höjddangivelsen antas syfta till högsta byggnadshöjd.

Inom område som omfattas av bostadsändamål, fristående, anges i gällande detaljplan att endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras. Största byggnadsarea för huvudbyggnad uppgår till 120 m² och 40 m² för uthus. Inom område för fristående bostadshus anges även att byggnad inte får inrymma fler än en lägenhet.



Ovan: Utsnitt ur gällande detaljplan med aktuellt område för planändringen markerat.

ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

Planområdet är beläget inom en fornlämningsmiljö enligt det regionala kulturmiljöprogrammet "Ditt Värmland" avseende delområdet Krokstad. Ca. 200 meter söder om planområdet är Tempelgraven belägen, en karaktäristisk hällstenskista från stenåldern.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord behovsbedömning/undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2019-12-20, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och 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:

- Kulturmiljö

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

Planändringen tillgodoser de allmänna hänsynsreglerna då ändringen innebär en mindre ändring i anslutning till mark som redan bedömts lämplig för ändamålet.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

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

Planområdet berör inget riksintresse men är beläget i närheten av Vänern som omfattas av riksintresse för yrkesfiske. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset.

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 befinner sig inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planrådets omfattning, lokalisering och de befintliga förhållandena leder till bedömningen att riksintresset inte påverkas.

5 kap. MB – Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläpp-

skällor 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 miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsnormerna 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.

Planändringen innebär inga förändringar för användningen i området och medför ingen tillkommande bebyggelse. Ingen ökning av lokala utsläpp bedöms således att ske.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2021 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Planrådets dagvatten avrinner till Byviken i Vänern.

Kemisk status

Byviken uppnår ej god kemisk status på grund av höga halter av kvicksilver samt bromerade flamskyddsmedel (PBDE) i fisk. Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige idag påverkas av miljögifter- de överallt överskridande ämnena är PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall.

Ekologisk status

Byviken har en otillfredsställande ekologisk status vilket är lägre än vid tidigare förvaltningscykel. Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status 2027. Den hydrologiska regimen samt svämplanet bedöms ha en måttlig status men statusen har sänkts på grund av bedömningen av fisk. Detta då fisksamhällena i Vänern i helhet bedöms vara väsentligt annorlunda än under tidigare orörda förhållanden. För att uppnå god ekologisk status till 2027 bör reglering av vattenståndet även åtgärdas.

Samlad bedömning

Planändringen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för Byviken uppnås år 2027. Detta då planändringen inte innebär några förändringar av påverkanskällorna samt att planändringen inte innebär någon ökad trafik eller ny användning i området.

MKN för fisk- och musselvatten

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

Med samma motivering som för påverkan på MKN för vattenförekomster bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

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. Planändringen berörs således inte av MKN för omgivningsbuller.

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

Planområdet berörs inte av skydd enligt MB 7 kap.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild



Ovan: Orthofoto där berörd fastighet är rödmarkerad.

Planområdet består idag av bebyggd fastighet samt öppna ytor där delar består av berg i dagen. Enstaka träd finns i norra delen av planområdet. I sydöstra delen av planområdet är väg samt gräsytor anlagda.

I gällande detaljplan anges 10 meter brett ett område som inte får bebyggas (:::) i västra delen av kvartersmarken för bostadsändamål.

Planförslag

Genom planändringen övergår allmän platsmark, park, till område för bostadsändamål, fristående (**BF**). Ändringen innebär att tomtmark kan anordnas samt bebyggas. Område där mark inte får bebyggas (:::) flyttas genom planändringen för att fortsatt vara belägen längst åt väst inom fastigheten. Området minskas i omfattning till en bredd av 5 meter. Syftet med att bevara ett område som inte får bebyggas är att möjliggöra en utjämning av nivåskillnader vid eventuellt markarbete.

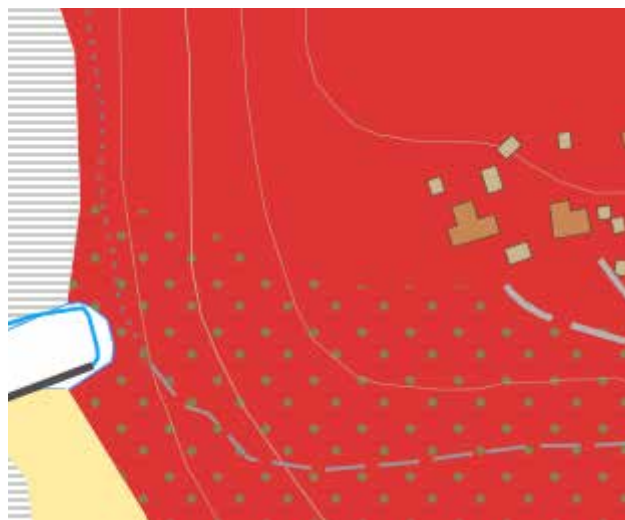
Geotekniska förhållanden

SGU:s översiktliga jordartskarta anger att marken inom planområdet består av ett grundlager av berg med ett osammanhängande eller tunt ytlager av oklassad jordart.

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Planförslag

Inga förändringar föreslås inom planändringen.



Ovan: SGU:s jordartskarta 1:25000-1:100000.

Förorenad mark

Det finns inga kända risker för föroreningar inom planområdet.

Planförslag

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

Radon

Enligt översiktlig inventering 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.

Fornlämningar och kulturminnen

Planområdet befinner sig inom ett fornlämningsområde utpekade i det regionala kulturmiljöprogrammet "Ditt Värmland", delområde Krokstad. Inom området finns en fornlämning i form av en hällkista från stenåldern, Tempelgravens. Kistan är sju meter lång och en av länets största.



Ovan: Bild av Tempelgravens, hämtad ur FÖP Krokstad.

Tempelgravens värde ligger främst i att konstruktionen är välbevarad. Kistan är belägen ca. 200 meter söder planområdet.

Planförslag

Då planområdet är beläget ca. 200 meter ifrån kistan samt att marken utgörs av ett tunt jordlager samt förekomst av berg i dagen bedöms preliminärt inte kulturmiljövärdet påverkas av planändringen.

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, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Krokstad 3:26 är belägen i ett bostadsområde vid Fornminnesvägen bestående av tre gator. För området medger gällande detaljplan fristående bostäder där största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m² och 40 m² för ut-hus. Vidare anges att högsta våningsantal är en våning (I) samt att byggnad inte får ha en större höjd än 4.0 m.

Vid berörd gata finns sex bostäder uppförda sedan detaljplanen upprättades. Planområdet är beläget väster om bostäderna mot Väneren.

Planförslag

Planändringen innebär att allmän platsmark, park, föreslås övergå till område för bostadsändamål, fristående (BF). Område som icke får bebyggas (⋮) minskas samt flyttas för att fortsatt vara beläget längst åt väst inom den utökade delen. Vidare föreslås att största byggnadsarea för huvudbyggnad utökas till 160 m² respektive 60 m² för komplementbyggnad (e₁). Förändringen föreslås då fastighetens byggnader idag överskrider gällande bestämmelser. Befintlig huvudbyggnad uppgår idag till 143 m², komplementbyggnader ca. 60 m².



Ovan: Redovisning av planändringen i förhållande det gällande detaljplanekarta.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Planförslag

Tillkommande del till Krokstad 3:26 bedöms kunna anordnas i enlighet med Boverkets föreskrifter. Inga förändringar föreslås genom planändringen.

FRIYTOR

Rekreation

Gällande detaljplan anger allmän platsmark, park, inom del av planområdet. Området består av öppna ytor med lite vegetation och där delar av området består av berg i dagen. Planområdet är beläget i anslutning till bebyggd fastighet där den östra delen av planområdet består av gata samt anlagda gräsytor.

I området finns en stig från Fornminnesvägen samt en grusad väg ner till vattnet där brygga med båtplatser finns. Stigen är en del av ett stigsystem i området och sträcker sig ner mot Duse udde och förbi Tempelgraven.

Planförslag

Planändringen innebär att allmänt platsmark tas i anspråk. Dock är området litet och bedöms inte besitta några rekreativskvaliteter. Tillgängligheten till vattnet samt stigsystemet påverkas inte av planändringen. Närmaste del av stigen är ca. 100 meter från planområdet.

STRANDSKYDD

Planområdet är i sin helhet beläget utanför strandskyddat område.

Planförslag

Inga förändringar föreslås inom planändringen.



Ovan: Topografisk karta över området vilken redovisar närliggande stigar, vägar samt Tempelgravens lokalisering i förhållande till rödmarkerat planområde.



Ovan: Brygga väster om planområdet



Ovan: Del av stigsystem vid bryggan väster om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet är beläget vid Fornminnesvägen vilken är en enskild väg där väghållare är en vägförening. Säffle kommun sköter dock driften av vägen.

Planförslag

Planändringen innebär en utökning av befintlig fastighet och innebär ingen alstring av trafik.

Inga förändringar föreslås inom planändringen.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Planområdet är inte beläget i närheten av någon större väg eller annan bullerkälla.

Planförslag

Planändringen medför ingen alstring av trafik och således inget ökat buller i området.

Inga förändringar föreslås inom planändringen.

Risk för skred

Inom planområdet finns inga aktsamhetsområden för skred. Längs strandlinjen, ca. 200 meter åt väst finns viss risk för erosion.

Planförslag

Inga förändringar föreslås inom planändringen.

Översvämningsrisk och skyfall

Planområdet är beläget intill Vänern vilken har en beräknad högsta nivå av + 47,04 m.ö.h (RH2000). Planområdet är beläget på en höjd av + 57 m.ö.h.

För området finns ingen skyfallskartering.

Planförslag

Planändringen innebär inga förändrade risker vid skyfall och områdets topografi möjliggör avrinning från området. Det förekommer heller inga risker vid översvämning varav inga förändringar föreslås inom planändringen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

I planområdets sydvästra delar har Vattenfall ledningar som leder till fastigheten. Luftledningarna ska under sommar/höst 2020 grävas ned och markförlagda lågspänningskablar kommer därmed finnas inom planområdet.



Ovan: De markförlagda lågspänningsledningarnas läge vid berörd fastighet.

Planförslag

Inga förändringar av den tekniska försörjningen föreslås inom planändringen. De markförlagda ledningarna får inte påverkas, om fastighetsägaren senare planerar åtgärder i närheten av ledningarna krävs samråd med Vattenfall.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen innebär att fastighet Krokstad 3:26 kan utöka sin fastighet och att en del av allmän platsmark övergår till privat ägo.

Planändringen bedöms inte påverka kulturvärden, rekreativvärden eller landskapsbilden negativt. Bedömningen grundar sig i planområdets läge, breddvid och del av bebyggd fastighet, vilket innebär att området redan idag uppfattas vara en del av dennas hemfridszon. Utöver detta är planområdet litet samt inhyser inga naturvärden där marken till stor del består av berg i dagen.

Gällande kulturmiljövärden berörs planområdet av kulturmiljön kring Tempelgraven, men då planområdet är beläget på ett avstånd av ca. 200 meter bedöms planändringen inte innebära en negativ påverkan på miljön.

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 5 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 byggrätt.

Planavgift

Planavgift för ändringen av detaljplan regleras genom plankostnadsavtal mellan planintressent och kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannskap

Ingen allmän platsmark föreslås inom ramen av planändringen.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer.

Vad ska göras?

Fastighetsreglering

Genomförande inom
kvartersmark

Vem gör?

Ägare till Krokstad
3:26 initierar och
bekostar

Som ovan

Avtal

Köpeavtal och plankostnadsavtal kommer att tecknas mellan Säffle kommun och fastighetsägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Vid fastighetsbildning har avvikelser gjorts från plankartan varav Krokstad 3:26 samt utökningsområdets lokalisering inte helt överensstämmer med gällande plankarta.

Planändringen innebär att mark från Krokstad 3:25 kan regleras till fastigheten Krokstad 3:26 som kvartersmark för bostadsändamål. Berört markområde uppgår till ca. 950 m² där Krokstad 3:26 utökas 10 meter åt syd och mot plangräns i väst.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Se utdrag ur fastighetsregister.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens genomförande innebär inga kostnader för Säffle kommun. De kostnader som uppkommer som en följd av planändringen belastas helt av planintressenten.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av stadsarkitekt Daniel Nordholm i samverkan med Marielle Nilsson, samhällsplanerare SBK Värmland AB, samt Peter Pettersson och Annika Sahlén, Säffle kommun.

Säffle 2020-08-21

Daniel Nordholm
Stadsarkitekt

Annika Sahlén
Planhandläggare

Peter Pettersson
Förvaltningschef

