

detaljplan för UTVIDGNING AV SYDVÄSTRA INDUSTRI- OMRÅDET



delar av SÄFFLE 6:18 och KÖPMANNEN 2
SÄFFLE KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
utlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

beslutsdatum	sign.
GODKÄND MB 2014-05-13	
ANTAGEN KF 2014-08-25	
LAGA KRAFT 2014-09-19	

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att utvidga det Syvästra Industriområdet ytterligare söderut längs Säterivägens östra sida.

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämp- lighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen i direkt anslutning till redan befintligt industriområde och med närhet till teknisk försörjning och övrig infrastruktur.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla om- råden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Planläggningen tar inte i anspråk något sådant område som avses ovan. Delar av området är redan idag detaljplanelagt och ianspråktaget för industriändamål.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem.

Planområdet berör inte direkt något riksintresseområde enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Planområdet ligger dock inom Vänerens avrinningsområde. Väneren är av riksintresse för bl.a. yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Vidare ligger planområdet ca 250 meter från Norge/Vänerbanan som är av riksintresse för kommunikationer (järnväg) enligt 3 kap. 8 §.

Bedömningen görs dock att planläggningen inte kommer att hota några av dessa riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren, för olika föreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

I Säffle kommun har mätningar gjorts i centrum under perioden november 2003 till och med maj 2004. Syftet med mätningarna var att kartlägga luftkvaliteten i förhållande till MKN för partiklar, kvävedioxid och bensen.

För partiklar överskreds den s.k. övre utvärderingströskeln vilket enligt förordningen innebär fortsatta mätkrav föreligger, övriga värden låg under MKN.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Planändringen innebär en viss ökning av trafiken i närområdet. Mot bakgrund av det geografiska läget, låga bakgrunds nivåer och omständigheterna i övrigt bedöms dock inte ökningen bli av den omfattningen att det påverkar möjligheten att klara kvalitetsnormerna för utomhusluft.

Ett plangenomförande bedöms inte heller innebära några andra förändringar som påverkar luftkvaliteten.

fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Göta älvs huvudavrinningsområde men det är osannolikt att några större mängder dagvatten kommer att nå Byälven och Väneren.

Väneren ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas. Väneren klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Spillvatten kommer att anslutas till de kommunala näten och renas på ett tryggt sätt innan det når recipient. Dagvatten kommer till stora delar anslutas till det kommunala nätet och delvis även omhändertags lokalt. Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivningsbul-
ler

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Ett plangenomförande bedöms i någon omfattning kunna komma att påverka bullersituationen inom området. Risken för att omgivningen skall störas bedöms dock under alla omständigheter som liten.

vattenförvalt-
ning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet hanteras alla yt- och grundvattnen. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska respektive ekologiska status gjorts och miljö kvalitetsnormer har antagits.

Byälvens vatten inom det aktuella avsnittet uppgår idag till *måttlig ekologisk status* och *god kemisk status* (exklusive kvicksilver). Miljöproblemen utgörs av övergödning och miljögifter. Kvalitetskraven är att god ekologisk status skall uppnås 2021 (exklusive övergödning) och god kemisk ytvattenstatus skall behållas och kvicksilverhalten inte öka till 2015.

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer negativt. Spill- och dagvatten kommer delvis att anslutas till de kommunala ledningsnäten och omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. En del av dagvattenet kan komma att omhändertas lokalt men avstånd och barriärer gör det osannolikt att några större mängder dagvatten kommer att nå Byälven.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i den sydvästra delen av Säffle tätort, inom Sydvästra Industriområdet på Säterivägens östra sida.



Röd, streckad linje är en ungefärlig markering av planområdet.

Området gränsar i norr till befintlig industritomt, i väster till del mot Säterivägen och på övriga sidor till naturmark.

Avståndet till Säffle centrum är fågelvägen ca tre kilometer.

Areal

Planområdets areal är ca 5,3 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området är kommunalägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2013-12-16. I den är planområdet i allt väsentligt markerat som ett utvecklingsområde för verksamheter.

Den aktuella planläggningen har alltså stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området omfattas i sin norra del av **Detaljplan för industriområde och skola i kv. Köpmannen** antagen av byggnadsnämnden 1992-12-15.

Planen anger industriändamål och skola för transportteknik för den berörda kvartersmarken.

Planens genomförandetid är utgången.

Program

Bedömningen görs att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Planeringen innebär utveckling av en redan befintlig verksamhet och har stöd i översiktsplanen.

Behovsbedömning

I samband med detaljpaneläggningen har en behovsbedömning gjorts. Slutsatsen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att det kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/ MKB.

Det bedöms inte heller föreligga behov av några andra särskilda undersökningar eller utredningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan ca +63.0 meter och +72,5 meter (RH 2000). De högsta nivåerna återfinns i anslutning till den sluttning som möter planområdet i nordöst. I södra delen av området finns en tydlig höjd vars högsta punkt ligger på ca +69.0 meter.

Den öppna grus- eller jordytan i norra delen av planområdet ligger på ca +63,0 meter.



Från Säterivägen söderut in i planområdet

Ett plangenomförande kommer att kräva justeringar av marknivåerna för att bli byggbart och för att klara tillgängligheten. Den preliminära basnivån för ny bebyggelse bedöms bli någonstans mellan +63,0 och +65,0 meter (RH 2000).

Beroende på hur ny bebyggelse utformas kan det komma att krävas en del sprängningsarbeten. I samband härmed skall massbalans eftersträvas.

vegetation

Två mindre områden med tall och gran finns inom planområdet. De utgör kanten av ett skogsområde. Det ena området ligger i det nordöstra hörnet och de andra ligger i den södra delen. Tillsammans utgör dessa två områden mindre än en femtedel av planområdet, se flygfoto på sidan 3.



Barrskog och berg i dagen inom planområdets södra del

Barrskog är i regel artfattig och inga dokumenterade naturvärden finns inom planområdet. Det finns inga skäl att tro att det just i denna del av skogen skulle finnas arter eller miljöer som inte finns i skogen utanför planområdet. I den sydöstra delen har träden tagits ner och marken består av berg i dagen och växtlighet som är vanligt förekommande på hyggen.

I planen redovisas hela området som kvartersmark eller gata vilket innebär att all naturlig vegetation kan komma att försvinna på sikt. Det finns dock anledning att anta att området kommer att byggas ut i etapper och att det under lång tid kommer att finnas kvar naturmark i någon omfattning inom planområdet.

geotekniska förhållanden	<p>Det gjordes en undersökning av grundförhållandena inom området i samband med att det Sydvästra Industriområdet planerades 1966. Stora delar av planområdet omfattas av denna undersökning.</p> <p>Den gjordes av Bjurströms geotekniska byrå och visar att jorden i området utgörs av fast mark, företrädesvis morän på berg och torrskorpelera på mo, sand, grus, morän eller berg. Berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager förekommer inom vissa avsnitt.</p> <p>Inom partier med fast mark bedöms bebyggelse kunna grundläggas direkt i mark utan särskilda förstärkningsåtgärder. I områden med torrskorpelera som vilar på fasta jordlager bedöms lätta byggnader kunna grundläggas direkt på mark medan tyngre byggnader måste grundläggas på fasta jordlager.</p> <p>Grundvattenytan återfanns vid undersökningstillfället ca 0,8 meter under markytan.</p> <p>Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. När byggnadernas exakta lägen och belastningar är kända behöver kompletterande geotekniska undersökningar göras. Detta kommer att beaktas i samband med bygglovsprövningen.</p>
markradon	<p>Riktvärden för klassning av mark finns i Statens planverks rapport 59:1982.</p> <p>När det gäller inomhusluft får, enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6), radongashaltens årsmedelvärde i en ny byggnad inte överskrida 200 Bq/m³ i rum där människor vistas mer än tillfälligt.</p> <p>Enligt kommunens översiktsplan utgör det aktuella området inte något högriskområde eller eventuellt högriskområde för markradon. Undersökningen är dock inte gjord med tillräcklig noggrannhet för att ge någon säker vägledning. Erfarenheter visar också nivåerna kan variera inom små geografiska områden.</p> <p>Det är byggherrens ansvar att bebyggelsen ges tillräckligt radonskydd. Krav på radonmätning kan komma att ställas i samband med bygglovsprövningen.</p>
förorenad mark	<p>Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha förekommit någon form av verksamhet inom området som medfört föroreningar av marken. Eventuellt kan punktvisa, mindre föroreningar finnas från tidvis uppställda fordon men industrianvändning faller inom segmentet "mindre känslig markanvändning" och bedöms inte påverkas av detta.</p> <p>Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering skall ske.</p>
höga vattenstånd	<p>Marknivån inom planområdet ligger högt ovanför nivån för högsta flöde i kringliggande sjöar och vattendrag varför inga särskilda åtgärder bedöms behöva vidtas.</p>
fornlämningar	<p>Det finns, enligt fornminnesregistret, inga kända fornlämningar inom planområdet.</p> <p>Skulle det i samband med exploateringen eller vid andra arbeten påträffas</p>

fas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet

Stora delar av planområdet används idag av Herrgårdsgymnasiet som uppställningsyta för fordon, övningsområde för anläggningsarbete och flytt av jordmassor.



Herrgårdsgymnasiets övningsområde inom planområdets norra del

Den södra delen utgörs av ett mindre skogsområde och genom denna del passerar ett ridspår. Den del av spåret som passerar genom planområdet kan flyttas söderut när byggnation blir aktuell.

Den föreslagna användningen, industri, innefattar all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar ingår också i begreppet. De kontor, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten samt mindre personalbutiker inräknas också. Kontorsdelen bör uppta mindre än halva bruksarean inom en industrifastighet.

Läget och de yttre förutsättningarna i övrigt har gjort att någon ytterligare precisering av industriverksamheten inte bedömts nödvändig.

Avståndet mellan den planerade industriverksamhet och befintliga bostäder inom Norelund varierar mellan 400 och 700 meter. Däremellan ligger bl.a. järnvägen Norge/Vänerbanan och annan befintlig industribyggnad. Någon annan verksamhet som bedöms kunna störas av ett plangenomförande bedöms inte föreligga.

Generellt gäller att verksamheter så långt möjligt skall anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

Omedelbart norr om planområdet har Herrgårdsgymnasiet utbildningslokaler och inom industriområdet i övrigt ligger bl.a. en leverantör av ståltrappor, ramper och liknande samt ett förzinkningsföretag.

Åt norr avgränsas Sydvästra Industriområdet av järnvägen Norge/Vänerbanan.

Bebyggelse

inom planområdet

I nordöstra delen av planområdet ligger idag ett lagertält av mer temporär karaktär.



Befintligt lagertält inom planområdets nordöstra del

Planen har getts en enkel struktur. Ett 150 meter djup industrikvarter har lagts längs en förlängning av Säterivägen.

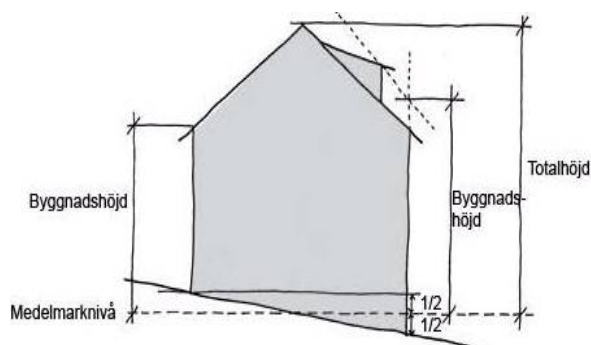
Ut mot gatan finns en zon om 10 meter som inte får bebyggas. Det är en anpassning till vad som gäller inom industriområdet i övrigt. Det ger bra siktförhållanden, skapar en öppenhet i gaturummet och ger parkeringsmöjligheter framför bebyggelsen.

Exploateringsgraden, dvs. hur mycket som får byggas på respektive tomt, har angetts som en högsta tillåten byggnadsarea i procent av tomtarean. Den har i planen satts till 50 % vilket bedöms garantera tillräcklig fri yta för parkering, trafikrörelser, upplag och liknande. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse.

Planen innehåller få utformnings- och utseendebestämmelser, det är bara byggnadshöjden som regleras.

Byggnader inom planområdet får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 15 meter.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.



Slutligen finns en generell bestämmelse om att byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

utom planområdet

Bebyggelsen utanför planområdet utgörs av enklare industribyggnader och garage i olika storlekar och utförande. De har uppförts efter liknande bestämmelser vad gäller placering och utnyttjandegrad men har en högsta byggnadshöjd av 10 meter.



Säffle Varförzinkning AB

tillgänglighet

Arbetslokaler med tillhörande tomter skall vara utformade på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionshinder.

Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilka lokalerna är avsedda.

Trafik

biltrafik och gator

Planområdet nås via Säterivägen som ansluter till Industrigatan. Industrigatan sträcker sig sedan ända ut till europaväg 45. Hela det berörda gatunätet tillhör huvudnätet enligt kommunens **trafikplan**.

Av naturliga skäl består en stor del av trafiken i industriområdet av tung trafik och gatunätet är dimensionerat för detta.

Skyltad hastighet är 50 km/tim.

I planen har Säterivägen förlängts söderut i planområdets fulla längd. Den avslutas med en vändplats som möjliggör vändning med släp utan backningsrörelser.

Säterivägen redovisas i planen som industrigata, dvs. en lokalgata inom ett industriområde. Lokalgator är främst avsedda för trafik som har sitt mål vid gatan.



parkering	<p>Idag finns ingen egentlig verksamhet inom planområdet som alstrar ett parkeringsbehov. Däremot utnyttjas delar av området för uppställning av fordon.</p> <p>Parkeringsbehovet för de planerade verksamheterna skall lösas inom den egna tomtmarken.</p>
gång- och cykeltrafik	<p>Gång- och cykelvägnätet ansluter från Siriusgatan i norr till Säterivägen ca 500 meter öster om aktuellt planområde. Detta möjliggör säker gång- och cykeltrafik från sydvästra och nordvästra Säfte till aktuellt planområde. Längs Säterivägen och Industrigatan saknas i nuläget gång- och cykelvägnät men de finns med i kommunens Trafikplan över planerade projekt.</p> <p>Den nu aktuella planeringen är inte av den omfattningen att den motiverar någon förändring i detta avseende.</p>
kollektivtrafik	<p>Närmaste busshållplats ligger i Säterivägens korsning med Industrigatan och trafikeras två gånger i timmen under högttrafiktid.</p> <p>Avståndet från planområdets norra del till hållplatsen är en knapp kilometer. Hållplatsers lokalisering i förhållande till resmål kan behöva diskuteras med verksamhetsutövaren för att stimulera det kollektiva resandet.</p>
Störningar	<p>Bedömningen görs att den planerade industriverksamheten inte kommer att innebära störningar för omgivningen.</p> <p>Planläggningen innebär en utökning av ett befintligt industriområde bort från omgivande bebyggelse.</p> <p>Avståndet till de närmast liggande bostäderna är som minst drygt 400 meter. Däremellan ligger bl.a. järnvägen Norge/Vänerbanan och annan befintlig industribebyggelse.</p> <p>En plangenomförande kan förväntas innebära en viss ökning av trafiken till och från området. Bedömningen görs dock att inte heller en trafikökning skulle orsaka nämnvärda störningar för omgivningen. Planområdet ligger väl till ur trafiksynpunkt och nås direkt från huvudnätet.</p>
Teknisk försörjning	
vatten och avlopp	<p>Planområdet ansluts till befintligt kommunalt ledningsnät i Säterivägen.</p>
dagvatten	<p>Inom Sydvästra Industriområdet finns ett kommunalt dagvattensystem utbyggt.</p> <p>Planområdet kommer att anslutas till dagvattensystemet. Systemet kan ta emot ett maximalt dagvattenflöde på 70 l/sek från kvartermarken inom detta planområde vilket motsvarar en ledning med dimension 250 mm i 10 promilles lutning. Flöden överstigande detta måste omhändertas på annat sätt, t.ex. genom fördröjningsmagasin eller liknande. Detta regleras med en särskild planbestämmelse.</p>
värme	<p>Fastigheterna inom industriområdet har enskilda system för uppvärmning och detsamma kommer att gälla för nya byggnader inom planområdet.</p> <p>Miljö kvalitetsmålet <i>God bebyggd miljö</i> har bl.a. ett delmål om energian-</p>

vändning m.m. i byggnader. Det regionala miljömålet, beslutat av länsstyrelsen, innebär att miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler skall minska och vara lägre år 2010 än år 1995.

Detta förutsätter bl.a. att den totala energianvändningen effektiviseras för att på lång sikt minska samt att andelen energi från förnybara energikällor ökar.

el	Planområdet ansluts till befintligt elnät.
tele, data	Planområdet ansluts till befintligt tele- och datanät.
avfall	Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Hushålls- och därmed jämförligt avfall omhändertas av kommunens renhållningsentreprenör. Övrigt avfall bortforslas av respektive ägare till lämplig mottagare.

Konsekvenser av planens genomförande

Exploatering innebär alltid påverkan på befintlig mark och därmed visuella förändringar. Beroende på byggnads utbredning på mark kan marken behöva planas ut. Det innebär bl.a. att en, på vissa ställen, upp till fem meter hög slänt kan komma att anläggas mot naturmarken i öster.

Byggnader som uppförs på platsen kommer troligen att vara högre än själva slänten vilket innebär att endast den bakomvarande skogen kommer att sticka upp bakom de nya byggnaderna.

En förändring i marknivån kan också komma att resultera i större mängder massor än planområdet har behov av. Dessa kan komma att bearbetas och/eller bilda tillfälliga upplag inom området. Massor kan också komma att transporteras bort med lastbil om behov av dem finns någon annanstans.

Själva industriverksamheten i sig har också nästan alltid en omgivningspåverkan i någon omfattning, framförallt kanske buller av olika slag. Det kan vara från trafik, ljud från lastning och lossning, fläktljud, processljud och liknande. Bedömningen görs dock att det aktuella området är lämpligt för sitt ändamål med bl.a. ett stort avstånd till omgivande bostäder.

Vid en exploatering kan stora ytor förväntas beläggas med ogenomsläppliga material vilket ger större mängder dagvatten på kortare tid. Konsekvenserna mildras dock av att området har ett dagvattensystem. Kapaciteten är dock begränsad varför en särskild bestämmelse införts i planen.

Antalet transporter kan förväntas öka något i samband med ett plan genomförande. Trafikmängden beror givetvis på vilken typ av företag som etablerar sig. Vägstandarden är dock god och bedömningen görs att verksamheter längs tillfartsvägen inte är så störningskänsliga att några allvarigare störningseffekter kan befaras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen startades med s.k. enkelt planförfarande men övergick efter samrådet till normalt förfarande.
-----------------------	--

Tidsplan

planprocessen	Samråd	4:e kvartalet 2013
	Granskning	1:a kvartalet 2014
	Antagande	KF 2:a kvartalet 2014
	Laga kraft	2:a kvartalet 2014

bebyggelse Bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i eventuellt exploateringsavtal eller liknande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- planprövning,
- försäljning av erforderlig mark för plangenomförande,
- fastighetsbildning (lantmäteriet),
- förbindelsepunkter för VAD-ledningar, och
- bygglovsprövning.

Köparen/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv av erforderlig mark för plangenomförande,
- bygglovsansökan samt kontakter med myndigheter och andra,
- nybyggnadskarta,
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät,
- utsättning, och
- uppförande av bebyggelse och iordningsställande av tomtmark.

Avtal

Exploateringsavtal eller motsvarande, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploateringen, kommer att upprättas mellan kommunen och köparen/byggherren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Del av fastigheterna Säffle 6:18 och Köpmannen 2 styckas av till en eller flera fastigheter.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Kommunen initierar och bekostar fastighetsbildningen. Kostnaden regleras i samband med markförsäljning eller enligt särskilt upprättat avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Intäkter, kostnader

Kommunen initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Kostnadsregleringar kommer att göras i samband med markförsäljningen eller i exploateringsavtalen.

Kommunen kommer att få direkta kostnader för utbyggnad av Säterivägen.

Kommunens direkta intäkter blir i form av ersättning vid försäljning av mark, bygglovsavgifter, planavgifter och anslutningsavgifter.

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Anslutningsavgift för VAD tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Masshantering

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper. Beroende på hur byggnader placeras kan sprängning komma att ske. Massbalansering inom området ska eftersträvas.

Om sprängmassor blir över kan de transporteras bort eller bilda tillfälliga upplag inom planområdet som efter hand används där behov finns.

Undersökningar m.m.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Det är byggherrens ansvar att bebyggelsen ges tillräckligt radonskydd. Krav på radonmätning kan komma att ställas i samband med bygglovsprövningen

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta kan beställas hos kommunen.

Flytt av befintliga aktiviteter

Den ridspår som passerar genom södra delen av planområdet bedöms kunna ligga kvar tills området tas i anspråk för bebyggelse. Vid en exploatering kommer spåret kunna flyttas söderut utanför planområdet genom kommunens försorg.

Herrgårdsskolan bedriver övningsverksamhet inom planområdet och verksamheten bedöms kunna pågå tills området tas i anspråk för bebyggelse. Vid en exploatering behöver Herrgårdsskolan ny övningsyta för sin verksamhet. Frågan löses gemensamt av skolan och kommunen som markägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har enhetschef miljö och bygg Peter Pettersson, planhandläggare Annika Sahlén och gatuchof Niklas Ekberg på Säffle kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitektbyrå ab har även planeringsarkitekt Maria Örenfors medverkat.

2014-01-31

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA