

Detaljplan för Säffle 7:13, Olstorpsområdet

Antagandehandling



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser

Bakgrund och syfte

Miljö- och byggnadsnämnden har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att upprätta förslag till detaljplan för del av Säffle 7:13, området mellan kvarteret Björkbacken och kvarteren Skumploggen och Ploggen

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Olstorp för förskola/bostad, skapa några tomter i östra delen av området för bostadsändamål, tillföra parkeringsplatser till Björkbackens äldreboende samt förbättra trafiksäkerheten på Näsivägen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken samt att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids.

Enligt samrådsyttrande daterat 2011-05-06, delar länsstyrelsen kommunens uppfattning om att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Plandata

Det aktuella planområdet är beläget i den sydöstra delen av Säffle tätort mellan Näsivägen och Tegners friluftsområde och Sunds bostadsområde i söder.

Planområdet är ca 31 000 m². Marken ägs av Säffle kommun.

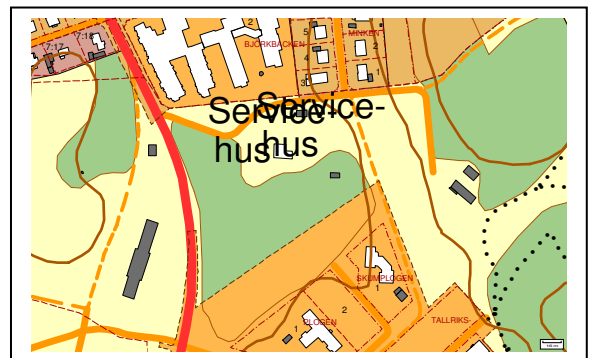
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planförhållanden

Området är inte tidigare planlagt. Däremot finns det detaljplaner för angränsande områden.

Fördjupad översiktsplan finns inte för det aktuella planområdet.

I kommunens översiktsplan har området bedöms vara av strategisk betydelse för tätortens framtida utveckling. Eventuell lämplighetsprövning för ny bebyggelse ska ske genom detaljplan.



Planprogram/samrådshandling

Miljö- och byggnadsnämnden i Säffle godkände 2011-04-01 ett planprogram för Olstorpsområdet och 2011-06-28 ett samrådshandling. Inkomna synpunkter på samrådsförslaget har sammanställts i samrådsredogörelse daterad 2011-12-13.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen redovisade i tidigare upprättat planprogram 2011-04-01, konsekvenser om planen genomförs och en miljöbedömning.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan att särskild miljöbeskrivning enligt plan- och bygglagens 5 kap 18 § samt kriterierna till MKB-förordningen behöver upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt yttrande 2011-05-06.

NULÄGESBESKRIVNING

Markanvändning

Området utgörs idag av ett grönområde i väster, där bostadshuset Olstorp är beläget. Olstorp hyrs av ett personalkooprativ som driver förskoleverksamhet i byggnaden. Östra delen av området består av f d åkermark. Längst i norr finns en parkering som används av Björkbackens äldreboende.

Service

Området ligger inom en kilometer från Säfte centrum. Där finns en varierad handel med dagligvaror, bank, småbutiker mm.

Förskola, låg- och mellanstadieskola och gymnasium finns inom 1,5 km från planområdet.

Social service såsom vårdcentral, tandvård, apotek och äldreboenden finns inom en radie på cirka 1 km.

Sporthall, simhall och motionsspår är finns i nära anslutning till området.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten, avlopp och dagvatten samt fjärrvärme finns i planområdet idag.

Avfallshanteringen sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Närmaste återvinningsstation finns vid Tegnérskolan ca 500 m från planområdet.

Lek och rekreation

Lekplats finns planerad i nära anslutning till planområdet. Området gränsar till Tegnérns friluftsområde där det finns goda möjligheter till rekreation.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Landskapsanalys, topografi och vegetation

Planområdet är delvis kuperat med höjdskillnader mellan +53,5 och +61,5 m.ö.h

I väster består vegetationen av blandskog och i öster av åkermark.



Geologi

För området direkt söder om det aktuella planområdet har det gjorts flera geotekniska undersökningar, bl. a. av VBB VIAK 1991-03-15 och av Scandiaconsult AB 1991-04-30.

Undersökningarna visar att jorden utgörs av lersediment som kan vara känsliga för sättningar.

För själva planområdet har ingen specifik undersökning gjorts. Terrängtypen är dock densamma och även markförhållandena bör vara likartad.

Kunskapen bedöms tillräckliga för planskedet. I samband med bygglovprövningen, när byggnadernas exakta lägen är kända, kan kompletterande geotekniska undersökningar komma att krävas.

Radon

Radonhalten i jordluften har inte mätts. Ny byggnation ska generellt utföras radonsäkert.

Förorenad mark

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha förekommit någon form av verksamhet inom planområdet som kunnat medföra föroreningar av marken.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har i sitt kulturmiljöprogram för Värmland från 1989 uppmärksammat Säftele tätort som en kulturhistorisk värdefull miljö. Det är främst området närmast Byälven som lyfts fram i kulturmiljöprogrammet.

Fornlämningar

Länsstyrelsen beslutade 2011-11-14 om att en särskild arkeologisk utredning ska genomgöras i området. Företaget Kulturmiljöcentrum har utfört utredningen och har därefter redovisat till länsstyrelsen att inga fornlämningar påträffats i området.

Trafikbuller

En bullerutredning för trafiken på Näsvägen genomfördes i maj 2008 av Vägverket Konsult i samband med planläggningen av områdena Ladugårdsparken och Brännsvall. I utredningen framgår de avstånd som krävs för nybyggnation i området. Ingen ny åtgärd i föreslagen plan berörs av dessa riktvärden.

BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelsen

Vid Olstorp finns en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad. Huvudbyggnaden som enligt uppgift är från 1920-talet, har byggts till och förändrats både exteriört och interiört en hel del från ursprungligt skick.

Gårdsbyggnaden är däremot bevarad i ursprungligt skick med tegeltak, falumålad träpanel och spröjsade fönster. Gårdsbyggnaden har genom åren använts som förrådsbyggnad.

För gårdsbyggnaden har en bevarandebestämmelse lagt in på plankartan, **k₁** - *Exteriören får inte förvanskas.*



Huvudbyggnaden vid Olstorp



Gårdsbyggnaden

I östra delen av planområdet medger planförslaget att 5 nya tomter bebyggs med bostadshus i ett plan med en maximal byggnadsyta på 25% av fastighetsarean.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Uthus får placeras närmare än 4,5 meter efter skriftligt medgivande från ägare till grannfastigheten.

Grönområden

Den vackra skogskullen som finns i områdets västra och mellersta del anges i planförslaget som NATUR.

Vägar, trafik och parkering

Kommunens gatuenhet föreslår, för att öka trafiksäkerheten vid Näsvägen, att väganslutningen direkt söder om Björkbackens äldreboende stängs och att anslutning till Björkbackens personalparkering samt Olstorps förskola sker via Granvägen. För nya villatomterna i planområdets östra del förlängs Plogvägen vid Södra Sund. Ytterligare parkeringsplatser planläggs för Björkbackens äldreboende.

Gång-och cykelväg

Planområdet ansluter till det befintliga gång - och cykelvägsnäten längs Näsvägen och vid Plogvägen-Granvägen.

Kollektivtrafik

Näsvägen som gränsar till planområdet i väster, trafikeras av kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Bostäderna på de nya tomterna anslutes till kommunens vatten och avloppsnät. Dag- och dräneringsvatten från nya fastigheter och tillkommande parkeringsytor ska använda sig av LOD-lösningar, för att fördröja av denna typ av vatten.

Inom grönområdet/parkmarken väster om föreslagen förlängning av Plogvägen kan det i framtiden även bli aktuellt att bygga ett fördröjningsmagasin för kommunens dagvattenledningsnät, för att utjämna flödet vid kraftiga skyfall. Magasinet kommer i så fall troligen byggas i form av nedgrävda rör/tankar som vattenfylls vid kraftiga regn.

De nya bostäderna kan anslutas till kommunens fjärrvärmesystem.

El, tele och data kommer att byggas ut. Vattenfall har redovisat befintliga elledningar i området. Två u-område för underjordiska ledningar har lagt in på plankartan.

Avfallshantering ska ske enligt den lokala renhållningsordningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

2011-04-01	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om programsamråd.
2011-04-11--05-06	Programsamråd
2011-06-28	Miljö- och byggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelse daterad 2011-06-28 och beslutar om samråd enligt PBL 5:11.
2011-07-11—08-08	Samråd
2011-dec	Miljö- och byggnadsnämnden förväntas godkänna samrådsredogörelsen och besluta om utställning enligt PBL.
2012-jan	Utställning

2012-feb	Miljö- och byggnadsnämnden förväntas godkänna utställningsutlåtandet och antagandehandlingen samt överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande.
2012-mars	Kommunfullmäktige förväntas anta detaljplanen.
2012-april	Beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsregleringar göras för att stycka av en fastighet vid Olstorp, tillföra parkeringsytor till fastigheten Björkbacken 2 samt för att stycka av fem nya villatomter.

Medverkande tjänstemän

Lasse Westerberg, stadsarkitekt, Peter Pettersson, plan-och bygglovingenjör, Annika Sahlén, CAD/GIS-tekniker, Niklas Ekberg, gatuchef, Bengt Nordgren, miljöchef samtliga Säffle kommun.

GODKÄND AV MB	2012-02-21
ANTAGEN AV KF	2012-04-23
LAGA KRAFT	2012-05-18