



PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Valsaren 1 m. fl.

Valsaren 1, del av Säffle 6:18
Säffle Kommun
Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	4
4. Förutsättningar och förändringar	5
5. Konsekvenser av planens genomförande	10
6. Genomförandefrågor	10
7. Medverkande tjänstepersoner	11

1. INLEDNING

BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Valsaren 1 önskar förvärva mark av kommunen nordost om sin fastighet för att förbättra förutsättningarna för befintlig verksamhet. Då befintlig byggnad är uppförd mycket nära tomtränsen är det svårt att fullt ut nyttja byggnaden till det tänkta ändamålet. Planförslaget innebär en utökning av småindustri (J₁), där användningen park och plantering inom berörd del av Säffle 6:18 övergår till ändamålet.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att utöka kvartersmark för småindustri (J₁) för att förbättra den befintliga verksamhetens logistik samt se över möjligheten till en ökad byggrätt. Planförslaget syftar även till att upphäva tomtindelningen samt möjliggöra en framtida fastighetsreglering.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

En fastighetsförteckning tas fram 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 att det justerade protokollet har anslagits på kommunens anslagstavla.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	hösten 2018
Samrådsskede	vår 2019
Granskning	höst 2019
Antagande MBN	vinter 2019
Laga kraft	vinter 2019

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget omedelbart söder om Säterivägen och öster om Industrigatan i Säffle stads sydvästra delar inom ett etablerat industriområde. Planförslaget rör fastigheten Valsaren 1, Valsaren 2 samt del av Säffle 6:18. Valsaren 1 är privatägd och omfattar en yta av ca. 5470 m². Även Valsaren 2 är privatägd och omfattar en yta av ca. 2560 m².

Säffle 6:18 ägs av Säffle kommun och den berörda del där utökning föreslås omfattar ca. 5200 m².



Ovan: Översiktspild, planområdet markerat med röd streckad linje.

Planbesked
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Miljö- och byggnadsnämnden har 2018-12-11 § 155 beslutat att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan med standardförfarande för Valsaren 1 m fl.

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan från 2013 pekas området inte ut specifikt, utan ingår i Säffle stad som endast redovisas översiktligt. I kommuns fördjupning av översiktsplanen för Säffle stad pekas planområdet ut som verksamhetsområde vilket gör att planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

DETALJPLANER

Området omfattas av detaljplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Industriområdet i Sydvästra delen av Säffle*, vilken fastställdes 23 januari 1964. I den gällande planen är markanvändningen för Valsaren 1 och 2 angiven som småindustriändamål (**Jm**) samt park eller plantering i den berörda delen av Säffle 6:18.

Vidare anger detaljplanen att högst en tredjedel av tomt som betecknas (**Jm**) får bebyggas och att högsta byggnadshöjd inom Valsaren 1 och 2 är 8 meter. Inom Valsaren 1 och 2 finns prickad mark mot gata, vilket innebär att marken ej får bebyggas, samt ett e område vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för elektrisk högspänningsledning.



Ovan: Gällande detaljplan, planområdet markerat med röd streckad linje.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord behovsbedömning/undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2019-04-08, 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 miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Följande frågor bör utredas eller fördjupas ytterligare:

- Dagvattenhantering

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

De allmänna hänsynsreglerna tas hänsyn till genom att förslaget medför att den befintliga industriverksamheten kan förbättra sin logistik samt möjlighet till utökning inom ett befintligt område med etablerad industriverksamhet och utbyggd infrastruktur.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

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

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 berörs av riksintresset för kust- turism och friluftsliv 4:2, Vänerne med öar och strandområden. Ett ge-

nomförande bedöms dock inte påverka riksintressets värden då området är beläget inom befintligt industriområde samt inte nyttjas för friluftsliv.

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.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området

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 miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Byälven nedströms Säffle uppgår idag till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljöproblemen utgörs av övergödning och miljögifter. Kvalitetskraven är att god ekologisk status skall uppnås 2027. Påverkanskälla är närliggande reningsverk och enskilda avlopp. I övrigt överstiger gränsvärdet för kvicksilver i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige idag. Detta beror på att det under lång tid har skett utsläpp av kvicksilver, främst från internationella luftnedfall.

Planens genomförande innebär en ökad andel hårdgjorda ytor varför VA- enheten varit delaktiga vid framtagandet

av detaljplanen. Den ökade andelen hårdgjorda ytor har medfört planbestämmelse om andel hårdgjord yta samt att fördröjning får anordnas i den östra delen av planområdet för att omhänderta en eventuell ökad dagvattenmängd. Ett mer utförligt resonemang kring detta förs under rubriken Dagvatten. Planförslaget bedöms inte påverka MKN för vattenförekomster negativt.

MKN för omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller. Föreslagen markanvändning berör inte bullerriktvärden enligt bullerförordningen.

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

Planområdet bedöms inte påverkas av några skydd enligt 7 kap. MB.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Fastigheten Valsaren 1 och 2 är belägna inom ett etablerat industriområde där en del skog finns bevarad. Valsaren 1 och 2 rymmer idag befintlig industriverksamhet. Inom Valsaren 2 består marken av mindre gräsytor, träd samt en asfalterad yta intill byggnaderna.

Inom Valsaren 1 består marken av en asfalterad yta väst om byggnaden medan marken längst i norr och söder består av gräsytor med enstaka träd. Ca. 55 % av Valsaren 1 area är idag hårdgjord yta.



Ovan: Område för angöring till Valsaren 1 inom Säffle 6:18.

Öst om byggnaden är marken beredd med grus för att möjliggöra angöring till verksamheten. Delar av ytan är belägen inom berörd del av Säffle 6:18 vilken således delvis ianspråktagits sedan tidigare.

Resterande del av Säffle 6:18 inom planområdet består av ett mindre skogsområde (ca. 5200 m²) av yngre karaktär och består av inhemska arter såsom björk, tall, gran, sälg. Inga naturvärden eller kulturvärden finns registrerade inom området och området utgör inget frekvent besökt rekreationsområde.

Marken inom planområdet varierar i höjd mellan +54 m till +63,5 m (RH2000). I den östra delen av planområdet faller marknivåerna mot öster ned till +54 m.



Ovan: Skogsområde inom Säffle 6:18, sett mot syd längs Smältaregatan.



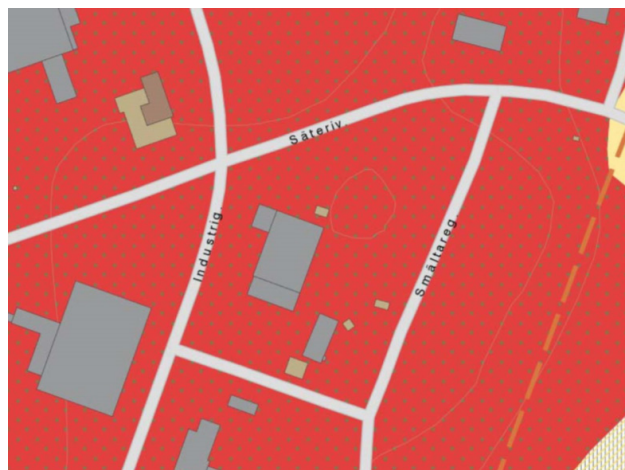
Ovan: Marksektion genom planområdet. Befintliga förhållanden.

Planförslag

Planområdet omfattar 13308 m² och förslaget syftar till att utöka användningsområdet för småindustri (J₁). Skogsområdet inom berörd del av Säffle 6:18 tas således i anspråk vilket kan innebära en minskad andel vegetation inom planområdet. Ett skogparti inom planområdets nordöstra del föreslås bevaras där en planbestämmelse om att utöver gallring av träd för anläggande av fördröjningsmagasin får träd ej fällas (f₁). Detta för att minska påverkan på landskapsbilden i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom hela planområdet består av berggrund överlagrad med ett oklassificerat jordtäckte. Det finns inom de obebyggda delarna berg i dagen, varför jordlagret torde vara relativt grunt inom större delen av planområdets oexploaterade delar. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.



Ovan: SGU's jordartskarta över området vilken redovisar befintliga markförhållanden.

Planförslag

Planändringen bedöms inte kräva ytterligare geoteknisk utredning.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om markföroreningar inom planområdet.

Planförslag

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

Radon

Enligt Säffle kommuns planeringsunderlag gällande radon är planområdet beläget på gränsen mellan ett lågriskområde och normalriskområde. Hela den berörda delen av Säffle 6:18 är belägen inom lågriskområdet.

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

Fornlämningar och kulturminnen

Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet. Området ligger inte heller i något utpekade område för kulturmiljöprogrammet ”Ditt Värmland”.

Planförslag

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

I den gällande planen är markanvändningen för Valsaren 1 och 2 angiven som småindustriändamål (**Jm**). Vidare anger detaljplanen att högst en tredjedel av tomt som betecknas (**Jm**) får bebyggas och att högsta byggnadshöjd inom fastigheterna är 8 meter. Inom Valsaren 1 och 2 finns prickad mark mot gata, vilket innebär att marken ej får bebyggas, samt ett e-område vilket är mark som ska vara tillgänglig för elektrisk högspänningsledning. Denna finns dock inte kvar och behöver därför inte säkerställas i denna nya detaljplan.

Byggnaden inom Valsaren 1 är en industribyggnad uppförd i en våning med träpanel och fasadplåt i ljusa kulörer, med svagt lutande pulpettak klädd med takpapp. Byggnaden omfattar idag 1300 m². Inom Valsaren 2 består byggnationen av mindre industribyggnader.

Planområdets omgivande bebyggelse består av liknande industribyggnation.

Inom berörd del av Säffle 6:18 anges allmän platsmark i form av park eller plantering. Inom området finns ingen bebyggelse.



Ovan: Valsaren 1 sett från söder.

Planförslag

Planen syftar till att utöka kvartersmark för småindustri (**J_v**) för att förbättra den befintliga verksamhetens logistik samt se över möjligheten till ökad byggrätt. Planförslaget syftar även till att upphäva tomtindelningen samt möjliggöra framtida fastighetsreglering.

En planbestämmelse om att största byggnadsarea är 35 % (**e_v**) av fastighetsarean förs in på plankartan samt att högsta byggnadshöjd är 8 meter (**8,0**). Planförslaget anger vidare att marken 6 meter in från fastighetsgräns i syd, väst och norr ej får bebyggas (**---**) vilket även gäller för skogsområdet i nordöst. I öst anges ett område för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**) inom vilket byggnad inte får uppföras.

Offentlig service

Säffle centrum ligger ca 1,5 km från planområdet. Där finns mataffärer, butiker och kommunikationer.

Planförslag

Inga förändringar föreslås inom ramen för detaljplanen.

Tillgänglighet

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

Planförslag

Planområdet bedöms kunna göras tillgängligt så att det uppfyller Boverkets föreskrifter.

FRIYTOR

Rekreation

Skogsområdet inom Säffle 6:18 där en utökning av ej störande industri föreslås innehåller inte några kända rekreativvärden. Området bedöms inte nyttjas för friluftsliv eller rekreation då området är begränsat till yta och är belägen inom ett etablerat industriområde.

Planförslag

Planförslaget innebär att berörd del av Säffle 6:18 övergår till kvartersmark för småindustri (J₁). Då området inte används för rekreation eller friluftsliv bedöms förändrad markanvändning inte påverka några rekreativvärden. En del av skogsområdet föreslås dock bevaras (f₁) av för att behålla landskapsbilden inom området.

SKYDDSRUM

Inom fastigheten Valsaren 1 finns skyddsrummet 141839-3 som rymmer 38 platser. Skyddsrummet påverkas inte av planförslaget och kommer att finnas kvar vid ett genomförande.

GATOR OCH TRAFIK

Området är beläget ca 1,7 km från E45, och nås från Industrigatan. Industrigatan löper i nordsydlig riktning väster om planområdet och leder bland annat till Krokstad – Duse.

I norr angränsar planområdet Säterivägen och i öst samt söder Smältaregatan. Industrigatan samt Säterivägen innehåller en bredd om ca. 10 meter och Smältaregatan ca. 5 meter.

Hastighetsbegränsningen inom området är 50 km/h. Trafiken inom området består huvudsakligen av trafik till och från de verksamheter och arbetsplatser som finns inom närområdet samt en viss andel godstrafik. Uppgifter om beräknat ÅDT finns inte att tillgå.



Ovan: Skogsbilsväg från Industrigatan in till berörd del av Säffle 6:18.

Planförslag

Planförslaget bedöms inrymmas i befintlig gatu- och trafikstruktur och inte generera någon betydande trafikökning.

Parkering, utfarter, varumottagning

Valsaren 1 nås via Industrigatan och parkering är belägen på västra samt östra sidan av fastigheten. Avlastning/varumottagning sker på östra sidan av byggnaden på den grusade planen som delvis är belägen inom Säffle 6:18. In till berörd del av Säffle 6:18 finns två enklare vägar, en från Säterivägen i norr och en från Smältaregatan från öst. Valsaren 2 nås via Smältaregatan.

Planförslag

Planförslaget innebär en utökning av kvartersmark för småindustri (J₁) i syfte att förbättra verksamhetens logistik vilket innebär en ökad andel ytor för att möjliggöra detta i anslutning till byggnaden. På den enklare bilsväg som leder in i området från Industrigatan kan eventuellt ny infart anordnas efter samråd med gatuenheten, Säffle kommun.

Gång och cykeltrafik

Gångvägar finns längs Säterivägen och Industrigatan i anslutning till planområdet. Cykelbana från centrum till Duse Udde via Säterivägen finns strax öst om planområdet. Inga önskemål om ytterligare Gång- och cykelkopplingar till området finns.

Planförslag

Inga åtgärder föreslås för gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

I korsningen intill Valsaren 1 finns en hållplats till linje 87 vilken är en anropsstyrd linje som trafikeras på vardagar. Linjen går mellan resecentrum- Duse.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för kollektivtrafiken.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Föreslagen verksamhet är ej av sådan art att dess bullernivåer bedöms påverka omgivningen. Det buller som är förekommande vid fastigheten idag bedöms orsakas av trafik. Ingen känslig markanvändning finns i närområdet då fastigheten är belägen inom ett etablerat industriområde.

Planförslag

Planförslaget tillåter en ökad byggrätt vilket skulle kunna ge upphov till en liten ökning av trafik. Eventuell ökning anses dock marginell.

Tillståndspliktig verksamhet

Verksamheten kräver ingen anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken idag.

Planförslag

Då planförslaget syftar till att förbättra logistiken till verksamheten samt se över möjlighet till ökad byggrätt kommer ett genomförande av planen innebära att samma produktion bedrivs. Detta innebär att ingen anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken kommer att krävas vid ett genomförande.

Översvämningsrisk och skyfall

Planområdet är inte utsatt för översvämnings- eller skyfallsproblematik. Skyfallskartering över området visar att på ett mindre område i fastighetens västra del, intill Industrigatan, ansamlas en mindre mängd vatten vid ett 100 års regn. Vid skyfall sker avrinningen från området längs Smältaregatan via Säterivägen mot nordost.

Planförslag

Planförslaget innebär en minskning av infiltrationsytor. En planbestämmelse om att 40 % av fastighetsarean ska vara fri från byggnader eller hårdgjorda ytor (e₂) samt att fördröjning får anläggas (**fördröjning**) har förts in på plankartan. Markens höjdsättning kommer regleras i kommande prövningssteg för att styra områdets avrinning. Den ökade andelen hårdgjorda ytor bedöms därför kunna omhändertas och inte försämra de befintliga förutsättningarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Nuvarande verksamhet inom Valsaren 1 och 2 är anslutna till det kommunala VA-nätet via ledningar. Från Säterivägen finns ledningar för spill- dricks- samt dagvatten och från Säterivägen finns spillvattenservis. Även i angränsning till planområdet, intill Smältaregatan, finns kommunala VA- ledningar.

Planförslag

En utbyggnad enligt förslaget kan anslutas till befintligt VA-system. Tillgången till ledningarna vid Smältaregatan säkerställs i planförslaget med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u). Markreservatet säkerställer dock ingen rättighet då ingen ledningsrätt eller servitut upplåtits.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattensystemet.

Planförslag

Ett genomförande av planen innebär att tidigare fördröjnings- och infiltrationsytor hårdgörs. En planbestämmelse om att minst 40 % av fastighetsarean ska vara fri från byggnader eller hårdgjorda ytor (e₂) förs in på plankartan.

I samband med bygglovsprövning kommer kommunen kunna ställa krav på både rening av dagvatten från parkeringsytor och på fördröjning av dagvatten innan anslutning till det kommunala dagvattensystemet. En planbestämmelse om att fördröjning får anläggas (**fördröjning**) har förts in på plankartan i planområdets östra del. Beräkningar för fördröjning har gjorts av VA-enheten vilka där ett tioårsregn med varaktighet på tio minuter har varit dimensionerande vilket resulterat i ett flödeskrav på 6 l/s och en utjämningsvolym av ca. 25 m³. Markens höjdsättning kommer regleras i kommande prövningssteg för att styra områdets avrinning.

Värme

Dagens verksamhet värms upp med fjärrvärme.

Planförslag

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Valsaren 1 är ansluten till el, tele och fiber. Valsaren 2 är ansluten till el och tele. Elskåp finns väster om planområdet i korsningen Industrigatan- Säterivägen. Gatubelysning finns längs Industrigata, Säterivägen samt Smältaregatan. Längs Smältaregatan finns en luftledning som Vattenfall planerar att radera.

Planförslag

Vattenfall planerar att ersätta luftledningen vid Smältaregatan med en markförlagd kabel. Utrymme för detta finns inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) längs gatan.

Inga ytterligare åtgärder föreslås då planförslaget bedöms rymmas inom befintliga nät.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör en utveckling av industriverksamhet i Säffle kommun i ett område som redan omfattas av industriverksamheter. Planändringen anses vara förenlig med gällande översiktsplan då den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som verksamhetsområde.

Ianspråktagandet av skogsområdet bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser då området inte innefattar några kända naturvärden eller rekreativvärden.

Förändrad markanvändning innebär förändrade avrinnings- och infiltrationsmöjligheter. Planförslaget har därför utformats för att lösa denna problematik vilket innebär att ett genomförande av planen inte bedöms leda till några negativa konsekvenser gällande dagvatten.

Totalt sett bedöms planens genomförande preliminärt inte medföra några betydande negativa konsekvenser.

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 bygggrätt.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Valsaren 1 och Säffle kommun. Avtalet reglerar kostnads- och ansvarsförhållanden för planarbetet. Kostnaderna för upprättande av detta detaljplaneförslag ska belasta planintressenten. Planavgift ska därför inte uttas i samband med bygglovprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer:

Planarbete	Säffle kommun
Fastighetsreglering	Lantmäteriet
Åtgärder inom kvartersmark	Exploator

Avtal

Exploateringsavtal avses inte att upprättas.

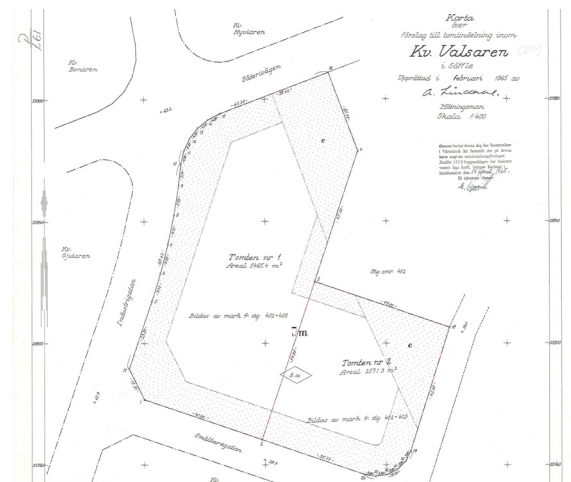
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget omfattar fastigheterna Valsaren 1 samt del av Säffle 6:18 (Säffle kommun).

Del av Säffle 6:18 föreslås regleras till Valsaren 1.

Fastighetsbildning initieras och bekostas av exploator. Det finns en tomtindelning från 1965-04-14, förslag till tomtindelning inom Kv. Valsaren i Säffle. Tomtindelningen upphävs vid ett antagande av detaljplanen.



Ovan: Karta över förslag till tomtindelning inom Kv. Valsaren i Säffle, med beslutsdatum 1965-04-14.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Detaljplanen ger möjlighet till säkerställande av rättighet för allmännyttiga VA-ledningar (u).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Samtliga kostnader förenade med framtagande av detaljplan samt kommande fastighetsreglering bekostas av exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Ytterligare utredningar bedöms ej aktuella.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av Daniel Nordholm. Medverkande planförfattare är samhällsplanerare Marielle Nilsson. Internt samråd har ägt rum med gatuenheten samt VA-enheten.

Säffle 2019-11-11

Daniel Nordholm

Stadsarkitekt

Annika Sahlén

Planhandläggare

Peter Pettersson

Förvaltningschef