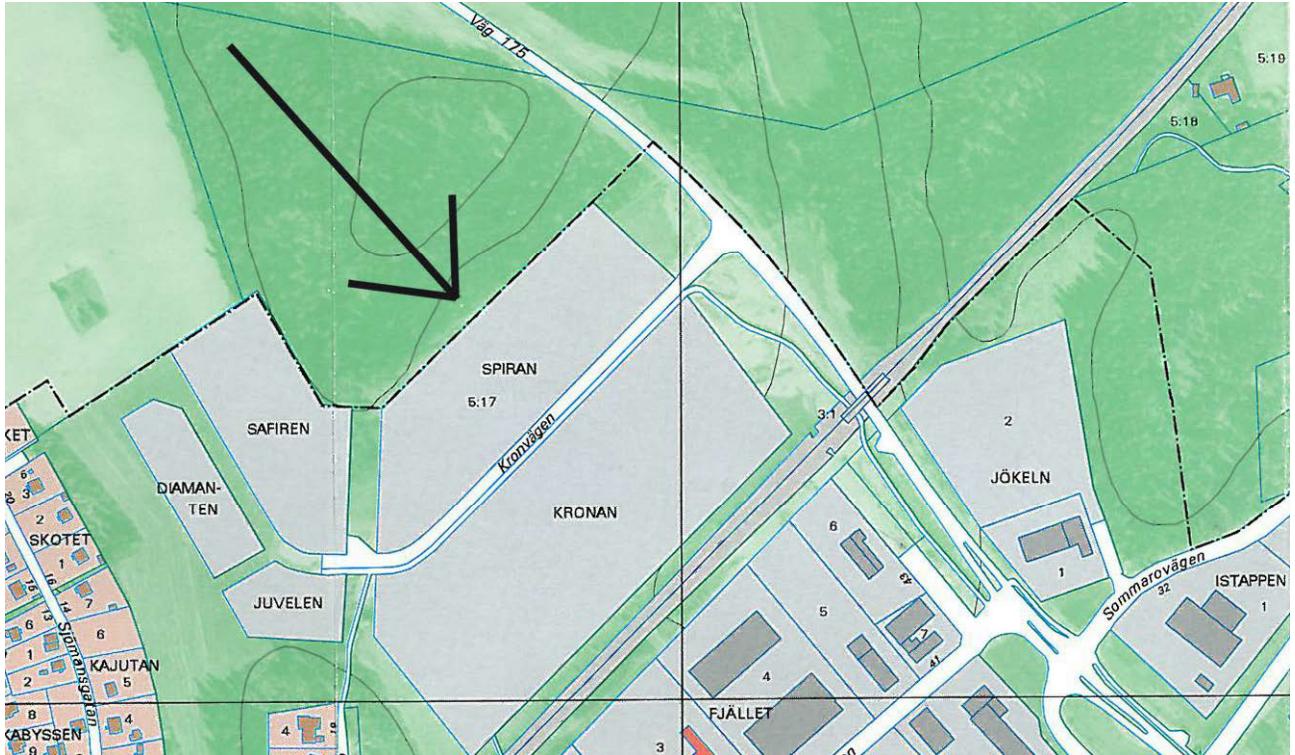


## detaljplan för **UTVIDGNING AV ROLF SERUDS INDUSTRI- OMRÅDE**



delar av SÄFFLE 5:17, KRONAN 1, SPIRAN 1 och SPIRAN 2

SÄFFLE KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

**innehåll:**

planbeskrivning  
utlåtande

**övriga handlingar:**

plankarta med bestämmelser

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

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

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att utvidga delar av Rolfseruds industriområde för att möjliggöra en viss utbyggnad av befintliga industriverksamheter.

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

#### Markens lämplighet

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 godushållning.

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 områden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskvattnen 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.

Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

#### 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 omedelbart nordväst om Norge/Vänerbanan som är av riksintresse för kommunikationer (järnväg) enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Vidare ligger planområdet inom Vänerens avrinningsområde. Väneren är av riksintresse för bl.a. yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Bedömningen görs dock att den nu aktuella planläggningen inte kommer att hota något 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 kan komma att innebära 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 Vänerens avrinningsområde. 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 det kommunala nätet och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Dagvatten kommer till största delen att anslutas till det kommunala nätet men kan delvis även komma att behöva omhändertas lokalt beroende på mängden hårdgjord yta. Detta skall givetvis ske på ett betryggande sätt.

Ett plangenomförande bedöms därför inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivningsbuller

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.

Under alla omständigheter bedöms dock inte bullersituationen komma att förändras i märkbar grad vid ett plangenomförande.

vattenförvaltning

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

Planområdet avvattnas via Byälven vars vatten, inom det aktuella avsnittet, idag uppnår s.k. *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 samt att kvicksilverhalten inte skall öka till 2015.

Ett genomförande av planen bedöms inte negativt komma att påverka möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer. Spill- och dagvatten kommer att anslutnas till de kommunala ledningsnäten och omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient.

En del av dagvattnet 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 norra delen av Säffle tätort, inom Rolfseruds industriområde, omedelbart väster om länsväg 175.

Planområdet utgörs av två delområden. En större utvidgning av befintliga fastigheter norr om Kronvägen och en mindre justering av en fastighet söder om Kronvägen.

Området gränsar i nordväst till naturmark, i nordöst till parkmark och på övriga sidor ansluter befintligt industriområde.

Avståndet till Säffle centrum är fågelvägen ca 1,5 kilometer.

**Areal**

Planområdets areal är ca 1,6 hektar.

**Markägoförhållanden**

Marken inom det berörda området är i huvudsak kommunalägd.

En mindre del är i enskild ägo.

## 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,  
områdesbe-  
stämmelser,  
förordnanden  
m.m.**

detaljplaner

Det norra delområdet ligger till största delen utanför detaljplanelagt område medan den södra, mindre delen, omfattas av detaljplan. **Detaljplan för industriområde i norra Rolfserud**, antagen 1989-12-18.

Planen anger småindustri och parkmark för de berörda delarna.

Planens genomförandetid är utgången.

tillståndsplikt  
vid vägar

Längs länsväg 175 råder byggnadsförbud inom 30 meter från vägområdet enligt väglagen. Det gäller utanför detaljplanelagt område.

**Program**

Bedömningen görs att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Planläggningen innebär utveckling av en redan befintlig verksamhet som har stöd i översiktsplanen.

**Behovsbe-  
dömning**

I samband med detaljplaneläggningen 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 +52.0 meter och +60.0 meter (RH 2000). De högsta nivåerna återfinns i nordväst medan de lägsta återfinns i anslutning till det södra delområdet.

Det norra delområdet ligger i sluttningen upp mot en mindre höjd i landskapet. Ett plangenomförande kommer därför med största sannolikhet att kräva justeringar av marknivåerna för att kunna exploateras och för att klara tillgängligheten.

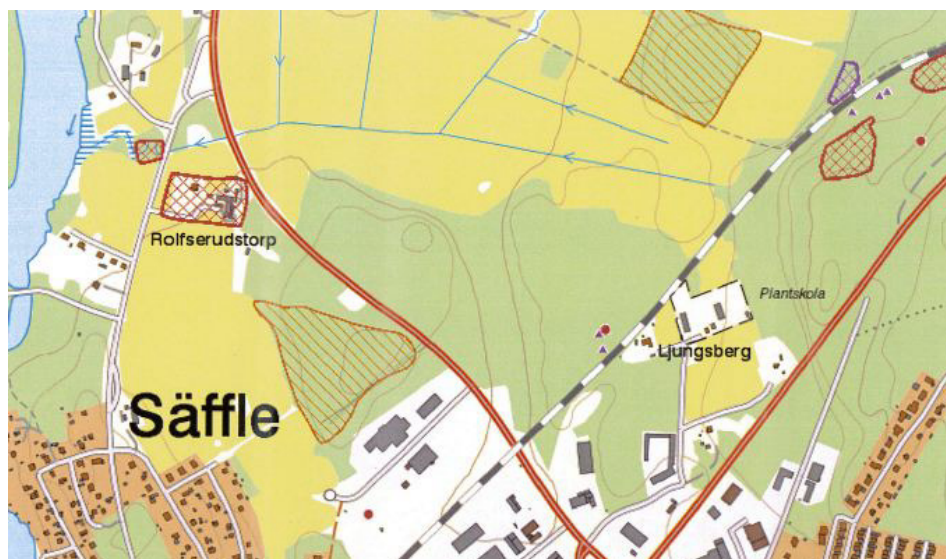
Detta kommer att innebära en omfördelning av massor och troligtvis även sprängningsarbeten i någon omfattning. I samband härmed skall massbalans eftersträvas så att onödiga transporter och miljöbelastningar kan minimeras, se vidare under rubriken TEKNISKA FRÅGOR/Masshantering.

vegetation

Vegetationen inom det norra delområdet utgörs till största delen av barrskog, medan den södra delen utgörs av gräsyta.



Skogsstyrelsen har i sin inventering uppmärksammat ett skogsparti norr om industriområdet. Det är ett 3,9 hektar stor områden med lövrik barrnaturskog. Området bedöms ha ett *naturvärde* men har inte värdeklassats och har inget formellt skydd. Inriktningen skall, enligt Skogsstyrelsen, vara att gynna utvecklingen av grova träd. Inom området kan en stor del av granarna tas bort medan det är viktigt att spara de inslag av äldre asp som finns.



Ett plangenomförande innebär att trädvegetation inom kvartermarken efterhand kommer att försvinna allt eftersom planområdet exploateras. En mindre del av den uppmärksammade skogen kommer att beröras av ett plangenomförande. Det sker i ena kanten, där gran och tall är de dominerande trädarterna, och innebär därför ingen fragmentisering av skogsområdet. De värden som finns är inte kopplade till hög mark- eller luftfuktighet och tar inte skada av ökad solinstrålning vilket torde bli en följd av en etablering inom planområdet.

Längs Kronvägen finns en allé. Den kommer dock inte berörs av den nu aktuella planeringen.

geotekniska  
förhållanden

Det gjordes en geoteknisk undersökning 1987 av Scandiaconsult som bl.a. omfattade det nu aktuella området. Här anges för norra delen av Rolfseruds industriområde att jordlagren är fasta och består av friktionsjord eller fast lera med liten mäktighet.

Fria vattenytor uppmättes i provgroparna 1,2 till 1,6 meter under markytan.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras med plattor på naturlig eller uppfylld mark.

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.

markradon

Riktvärden för klassning av mark finns i Statens planverks **rapport 59:1982**.

När det gäller inomhusluft får, enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6), radongashaltens årsmedelvärde i en ny byggnad inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup> i rum där människor vistas mer än tillfälligt.

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.

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

förorenad mark

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

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.

höga vatten-  
stånd

Marknivån inom planområdet ligger högt ovanför nivån för högsta flöde i kringliggande sjöar och vattendrag varför inga särskilda åtgärder bedöms behöva vidtas.

fornlämningar

Det finns, enligt fornminnesregistret, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Skulle det i samband med exploateringen eller vid andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

## Verksamheter

inom planområdet

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett befintligt industriområde. Den tillkommande marken kommer att läggas till angränsande industrifastigheter för att möjliggöra en utveckling av industriverksamheterna.

Kring industriverksamhet alstras störningar av olika slag. Det kommer vanligtvis från transporter till/från och inom anläggningen, från annan utomhusverksamhet, fläktar, kompressorer, transportörer och liknande beroende vilken verksamhet det handlar om.

I den anslutande detaljplanen har industrianvändningen preciserats till *småindustri*. I planen har nu istället gjorts en precisering av industriverksamheten utifrån risken för graden av störningar för omgivningen uttryckt i krav på skyddsavstånd till omgivande bostäder.

Skyddsavståndet har satts till 200 meter och har dimensionerats av avståndet till närmast liggande bostad. För bedömning av vilka skyddsavstånd som skall tillämpas bör de riktvärden som anges i Boverkets allmänna råd "**Bättre plats för arbete**" vara vägledande.

I övrigt innefattar industri som begrepp 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.

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

Planområdet utgör en utvidgning av Rolfseruds industriområde.

Inom industriområdet finns bl.a. OP Höglunds ab som tillverkar påbyggnader för transporter inom skogsnäringen och Philipsen Lack AB.



Avståndet till närmaste bostadshus inom bostadsområdet Rolfserud är ca 200 meter.

Omedelbart söder om Rolfseruds industriområde ligger järnvägen Norge/Vänerbanan.



## Bebyggelse

inom planområdet

Inom själva planområdet finns ingen bebyggelse idag.

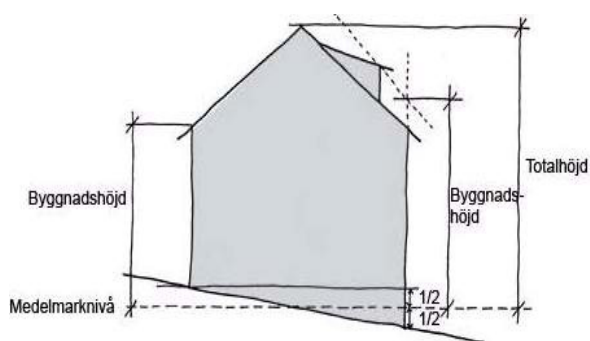
Den nya planen har getts en enkel utformning och har fasats ihop med den angränsande detaljplanen.

Exploateringsgraden, dvs. hur mycket som får byggas på respektive tomt, har angetts som en högsta tillåten byggnadsarea i procent av tomtarean. 50 % 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, liksom den anslutande detaljplanen, få utformnings- och utseendebestämmelser, det är bara byggnadshöjden som regleras. Här har den högsta tillåtna byggnadshöjden för den norra delen utökats till 14,0 meter för att rymma planerade utbyggnader. Ur stadsbildssynpunkt görs bedömningen att detta kan accepteras då bebyggelsen kommer att stå med naturmarken som bakgrund.

För den södra delen gäller alltså en högsta byggnadshöjd av 9,0 meter som för den anslutande kvartersmarken.

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 mot granne. Mot parkmark och naturmark görs bedömningen avståndet kan minskas till 2,0 meter.

utom planområdet

Bebyggelsen utanför planområdet utgörs av traditionell industribebyggelse av halltyp.



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 från länsväg 175 via Kronvägen som avslutas med en vändplats inne i industriområdet.



Länsväg 175 tillhör huvudnätet och klassas som infart/genomfart medan Kronvägen utgör industrigata i lokalnätet enligt kommunens **trafikplan**.

Skyltad hastighet på länsväg 175 förbi planområdet är 70 km/tim medan hastigheten på Kronvägen är 50 km/tim.

Längs länsväg 175 råder byggnadsförbud inom 30 meter från vägområdet enligt väglagens bestämmelser.



Eftersom planen innebär att industrimarken utökas något skulle trafiken kunna komma att öka något. Bedömningen görs dock att det inte blir av den omfattningen att det föranleder någon förändring av gatunätet.

Gatunätet bedöms ha god kvalitet med bl.a. vänstersvängfält från länsväg 175.

parkering

Parkeringsbehovet inom industriområdet löses idag på den egna tomtmarken.

Detta förhållande kommer att fortsätta gälla inom planområdet.

gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är fullt utbyggt från tätortens centrum fram till industriområdet.



Den nu aktuella planeringen innebär ingen förändring i detta avseende.

Norr om planområdet ligger ett skogsområde med ett nät av gångstigar som succesivt trampats upp i terrängen.

Västra hörnet av planområdet korsas av en sådan stig som kommer att tas bort när planområdet tas i anspråk. Det finns dock sammanhängande, alternativa stigar som gör det möjligt att röra sig i skogsområdet även i fortsättningen.



kollektivtrafik

Såväl länsväg 175 som europaväg 45, drygt 300 meter söder om planområdet, trafikeras av länsbussarna.

Den nu aktuella planeringen är inte av den omfattningen att den motiverar någon förändring när det gäller busstrafiken.

Turtäthet och hållplatsers lokalisering i förhållande till resmål skall dock alltid diskuteras med verksamhetsutövaren för att stimulera till ökat kollektivt resande.

Genom Säffle sträcker sig också järnvägslinjen Norge/Vänerbanan. Res tiden till Göteborg är drygt två timmar och till Karlstad ca 50 minuter.

Avståndet till järnvägs- och busstationen är ca två kilometer.

Generellt gäller att ett ökat kollektivt resande är en förutsättning för att vi skall klara uppsatta miljömål.

## Störningar

buller  
järnväg

Industriområdet ligger nära järnvägen Norge/Vänerbanan. Kring järnvägstrafiken alstras buller i någon omfattning. De strategiska ställningstagandena kring närheten till järnvägen togs i den tidigare planläggningen.

Den nu aktuella planeringen möjliggör inget byggande närmare järnvägen än idag.

Det bör dock påpekas att det för arbetsplatser finns riktvärden för buller. Detta kan behöva uppmärksammas vid industribebyggelsens inre disposition så att exempelvis inte arbetslokaler för tyst verksamhet lokaliseras i fasad ut mot järnvägen.

verksamheter

Avståndet från planområdet till närmaste bostadshus är ca 200 meter. Mot bakgrund av detta har typen av industri definierats i planen utifrån behovet av skyddsavstånd.

För att ytterligare trygga en god boendekvalitet för kringboende har i planen införts bestämmelse om att verksamheterna även skall uppfylla riktvärdena för externt industribuller.

För närvarande finns en övergångsvägledning när det gäller buller från industri. En ny vägledning planeras till 2014.

I det aktuella fallet är det bostäder som kan störas. Då gäller att den ekvivalenta ljudnivån dagtid (07-18) inte får överstiga 50 dBA, kvällstid (18-22) samt lör-, sön- och helgdagar 45 dBA och nattetid (22-07) 40 dBA. Momentana ljud nattetid (22-07) får inte överstiga 55 dBA.

elektromagnetiska fält

Industriområdet ligger nära järnvägen Norge/Vänerbanan.

Kring järnvägens kontaktledningar skapas elektriska och magnetiska fält. Diskussionen om hälsoeffekter gäller främst magnetfälten som är svårast att avskärma.

Magnetfältets styrka minskar med avståndet och är störst när ett tåg passerar.

Den magnetfältsnivå som utifrån hälsoriskerna inte bör överskridas för lokaler där personer stadigvarande vistas kan sättas till 0,2 µT utifrån den vägledning som utarbetats gemensamt av Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och SSI angående den s.k. **försiktighetsprincipens** tillämpning.

Banverkets har gett ut en egen skrift **Elektromagnetiska fält omkring järnvägen**.

Här anges att magnetfältet från kontaktledningen är svagt då inget tåg är i närheten, men ökar när tåget passerar. Detta magnetfält får en varaktighet på några minuter och är starkast vid järnvägen och avtar med avståndet från banan. Då det inte finns något tåg på sträckan alstras normalt inget magnetfält.

Planen möjliggör inget byggande närmare järnvägen än idag.

Frågan kan dock ändå behöva uppmärksammas vid lokalisering av arbetsplatser för stadigvarande arbete så att dessa inte hamnar i de mest utsatta lägena närmast järnvägen.

farligt gods

Industriområdet ligger nära järnvägen Norge/Vänerbanan och länsväg 175. Här transporteras farligt gods i någon omfattning. Länsväg 175 är utpekad som primär transportväg för farligt gods.

Det brukar hänvisas till den riskpolicy, **Riskhantering i detaljplanprocessen**, som tagits fram av länsstyrelserna i Stockholm, Skåne och Västra Götaland när det gäller frågor som dessa.

Policyn kan användas som vägledning för bedömning av markanvändning vid och riskhanteringsavstånd till transportleder för farligt gods. Inom ett avstånd av 150 meter från järnvägen föreslår länsstyrelserna en zonindelning som underlag för riskbedömningen. Zonerna har inga fasta gränser utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för bedömning av lämpligt avstånd.

Industriverksamhet är givetvis mindre känslig än exempelvis bostäder.

De strategiska ställningstagandena har gjorts i samband med den tidigare planeringen. Den nu aktuella planläggningen innebär dock att bebyggelse kan lokaliseras något närmare länsväg 175 än idag. Detta är nödvändigt för att redan etablerade verksamheter skall kunna ges möjligheter att utvecklas.

Avståndet från den tillkommande byggbara kvartersmarken till vägmitt blir 39-42 meter.

Mot bakgrund av att det torde röra sig om ett relativt litet antal farliga godstransporter, bebyggelsens typ och omständigheterna i övrigt görs bedömningen att denna förändring bör kunna accepteras. Riskökningen jämfört med dagens situation bedöms bli försumbar.

### **Teknisk försörjning**

vatten och avlopp

Planområdet ansluts till befintligt kommunalt ledningsnät i Kronvägen.

dagvatten

Inom Rolfseruds industriområde finns ett kommunalt dagvattensystem utbyggt.

Planområdet kommer att anslutas till dagvattensystemet. Systemet har dock en begränsad mottagningskapacitet och därför ställs krav på fördröjning av dagvatten i planområdet. I planen uttrycks detta som en planbestämmelse om att magasin skall finnas för fördröjning av dagvattnet. En sammanlagd magasinsvolym på 110 000 liter beräknas komma att behövas för att klara en avrinning på högst 40 l/s vid ett statistiskt 10-årsregn (264 l/s med klimatfaktor 1,2).

Planområdet kommer att avvattnas via ett dike som markerats på plankartan i sydväst. Den nordöstra halvan av planområdet kan eventuellt avvattnas mot nordöst där dammar, våtmarker, svackdiken eller liknande kan bli ett intressant inslag i parkmarken, se vidare under rubriken **TEKNISKA FRÅGOR/Dagvatten**.

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 energianvändning 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.</p> <p>Detta förutsätter bl.a. att den totala energianvändningen effektiviseras för att på lång sikt minska samt att andelen energi från förnybara energikällor ökar.</p>
el	<p>Planområdet ansluts till befintligt elnät.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB är nätägare.</p>
tele, data	<p>Planområdet ansluts till befintligt tele- och datanät.</p> <p>Scanova Access är nätägare.</p>
avfall	<p>Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.</p> <p>Hushålls- och därmed jämförligt avfall omhändertas av kommunens renhållningsentreprenör.</p> <p>Återvinningsstationer finns på flera ställen inom tätorten.</p> <p>Kommunens återvinningscentral finns vid Östby, västerut längs europaväg 45, avståndet dit är ca 17 kilometer.</p>
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	<p>Ett plangenomförande innebär att ett antal befintliga industriverksamheter får möjlighet att vidareutvecklas inom ett område med väl fungerande infrastruktur. Det kommer att gynna såväl orten som regionen i stort.</p> <p>En exploatering innebär givetvis alltid en viss påverkan på befintlig mark och därmed visuella förändringar. För ett plangenomförande i full omfattning kommer marken inom den norra delen att behöva planas ut. Det innebär troligtvis sprängning i någon omfattning och att en bergsskärning kan bli synlig bakom bebyggelsen i nordväst. Ett skogsområde som bedömts ha ett visst naturvärde kommer att naggas i kanten.</p> <p>Förändringar i marknivåer kan 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 dessa finns någon annanstans.</p> <p>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 relativt stort avstånd till omgivande bostäder.</p> <p>För att ytterligare trygga en god miljö kvalitet för de kringboende har industriverksamheten i planen definierats utifrån behovet av skyddsavstånd till bostäder. Vidare har det införts bullerbegränsningar för verksamheterna.</p>

Vid en exploatering kan stora ytor förväntas beläggas med ogenomsläppliga material vilket ger större dagvattenmängder på kortare tid. Området har ett kommunalt dagvattensystem. Dessa system har dock en begränsad kapacitet. Mot bakgrund av osäkerheten kring verksamheternas behov av hårdgjorda ytor har i planen införts en bestämmelse om att möjlighet till fördröjning av dagvattnet skall finnas inom kvartersmarken.

Antalet transporter kan förväntas öka något i samband med ett plangenomförande. Lokaliseringen i direkt anslutning till länsväg 175 och nära europaväg 45 samt den goda vägstandarden gör dock att riskerna för störningar längs tillfartsvägen bedöms som mycket liten.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Planförfarande</b>	Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.	
<b>Tidsplan</b>		
planprocessen	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	januari 2014
	Beslut om granskning	mars 2014
	Granskning	april 2014
	Godkännande efter granskning	maj 2014
	Antagande	juni 2014
	Laga kraft	augusti 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.	
<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
<b>Ansvarsfördelning</b>	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- försäljning av erforderlig mark för plangenomförande,</li> <li>- fastighetsbildning (lantmäteriet),</li> <li>- förbindelsepunkter för VAD-ledningar, och</li> <li>- bygglovsprövning.</li> </ul> <p>Köparen/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- förvärv av erforderlig mark för plangenomförande,</li> <li>- bygglovsansökan samt kontakter med myndigheter och andra,</li> <li>- nybyggnadskarta,</li> <li>- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät,</li> <li>- anläggande av fördröjningsmagasin för dagvatten inom kvartersmark,</li> <li>- eventuellt anläggande av fördröjningsmagasin för dagvatten på parkmark,</li> </ul>	

- utsättning, och
- uppförande av bebyggelse och iordningsställande av tomtmark.

### **Avtal**

Exploateringsavtal kan behöva tecknas som behandlar fördröjning av dagvatten från kvartersmark inom parkmark. Dike som anläggs på kommunens mark i nordost kan överlåtas till kommunen efter utförandet. Exploateringsavtalet behöver klargöra detaljerna kring både anläggande och överlåtelse.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighets- bildning**

Delar av fastigheten Säffle 5:17 läggs till angränsande fastigheter.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Intäkter, kost- nader**

Kommunen bekostar planarbetet. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsprövningar.

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

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

Anslutningsavgift för VAD tas ut enligt vid tidpunkten gällande taxa.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Masshantering**

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

Om sprängmassor blir över kan de transporteras bort eller bilda tillfälliga upplag inom planområdet som efter hand används där behov finns. Rena massor som inte kan återanvändas inom planområdet inom tre år klassas som avfall enligt avfallsförordningen (2011:927) och tillstånd eller dispens krävs för deponering av dessa massor. Mellanlagring av avfall får ske i högst ett år om det bortforslas eller tre år om det återvinns eller behandlas. För mellanlagring krävs anmälan till kommunen.

### **Undersökning- ar 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.

Krav på radonmätning kan komma att ställas i samband med bygglovsprövningen.

Krav på nybyggnadskarta och utsättning kommer att ställas i samband med bygglovsprövningar. Detta kan beställas hos kommunen.

När exploateringens omfattning klargjorts skall bedömning göras om förändringen av naturmiljön är så omfattande att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken bör genomföras.



## Dagvatten

Dagvatten skall i första hand omhändertas och fördröjas inom planområdet. I planen uttrycks detta som en planbestämmelse att maximalt 40 l/sek får avvattnas till det kommunala ledningsnätet. Detta baseras på ett statistiskt 10-årsregn (264 l/sek med klimatfaktor 1,2). För att uppfylla detta krävs en sammanlagd magasinvolym på minst 110 000 liter.

Planområdet kommer att avvattnas via ett dike som markerats i sydväst på plankartan och dagvatten kan även ledas till ett dike som anläggs på allmän platsmark i nordost. Avvattningen bör fördelas så att ungefär hälften avleds till vardera diket.

Vid anläggande av diken och eventuella dagvattendammar på parkmarken behöver hänsyn tas till närliggande vägar så att vägkroppens bärlighet inte påverkas negativt.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

## ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitektbyrå ab har även planeringsarkitekt Maria Örenfors medverkat.

2014-03-11

Jan Erik Engström  
arkitekt SAR/MSA