



SÄFFLE KOMMUN

PLANBESKRIVNING



Ändring av detaljplan för Säffle 6:47

Fastighetsbeteckning: Del av Säffle 6:47 och 6:5

Säffle Kommun

Värmlands Län

ANTAGANDEHANDLING

Antagen: 2020-09-15 (MBN §95)

Laga kraft: 2020-10-12

Standardförfarande enligt PBL 2010:900

Beställare

Peter Pettersson (miljö- och byggchef), Säffle kommun

Konsult

Eva-Marie Samuelson, SBK Värmland AB

Kontakt

SBK Värmland AB
Hantverksgatan 9a
671 31 ARVIKA
tel +46 707-83 12 04



evamarie@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

INLEDNING

BAKGRUND

Gällande plan från 2015 omfattar befintlig bebyggelse genom den gamla Länsmansgården, på senare tid nyttjad som föreningslokal för bl.a. Länkarna. Byggnaden, som är från 1800-talets andra hälft, ingår i kulturmiljöprogrammet för Säffle stadskärna och omfattas av skydds- och var-samhetsbestämmelser i gällande plan. Intill Länsmansgården ligger en avloppspumpstation. Planområdet rymmer även parkeringsytor, både allmänna och på kvartersmark, samt allmän platsmark i form av park- och gatumark.

Planändringen avser att möjliggöra för bostadsändamål i Länsmansgården. Omfattningen på tillkommande bostäder bedöms vara begränsad (1-2 st bostäder).

Kommunen, som äger de aktuella fastigheterna, avser att med planändringen inkl. föreslagen fastighetsreglering förbereda för en eventuell försäljning av Säffle 6:47 (Länsmansgården).

PLANENS SYFTE

Planändringen avser att möjliggöra för bostadsändamål i Länsmansgården samt att komplettera befintlig parkering i nordväst med parkeringsändamål (båda medger idag centrumändamål). I övrigt bedöms de bestämmelser som ges i gällande plan vara fortsatt aktuella.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar handlingar enligt lista - se sidan 5. Förslag till ändringar redovisas i rött på plankarta samt planbeskrivning (följande sidor).

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

En fastighetsförteckning som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget upprättas.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i miljö- och byggnadsnämnden.

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

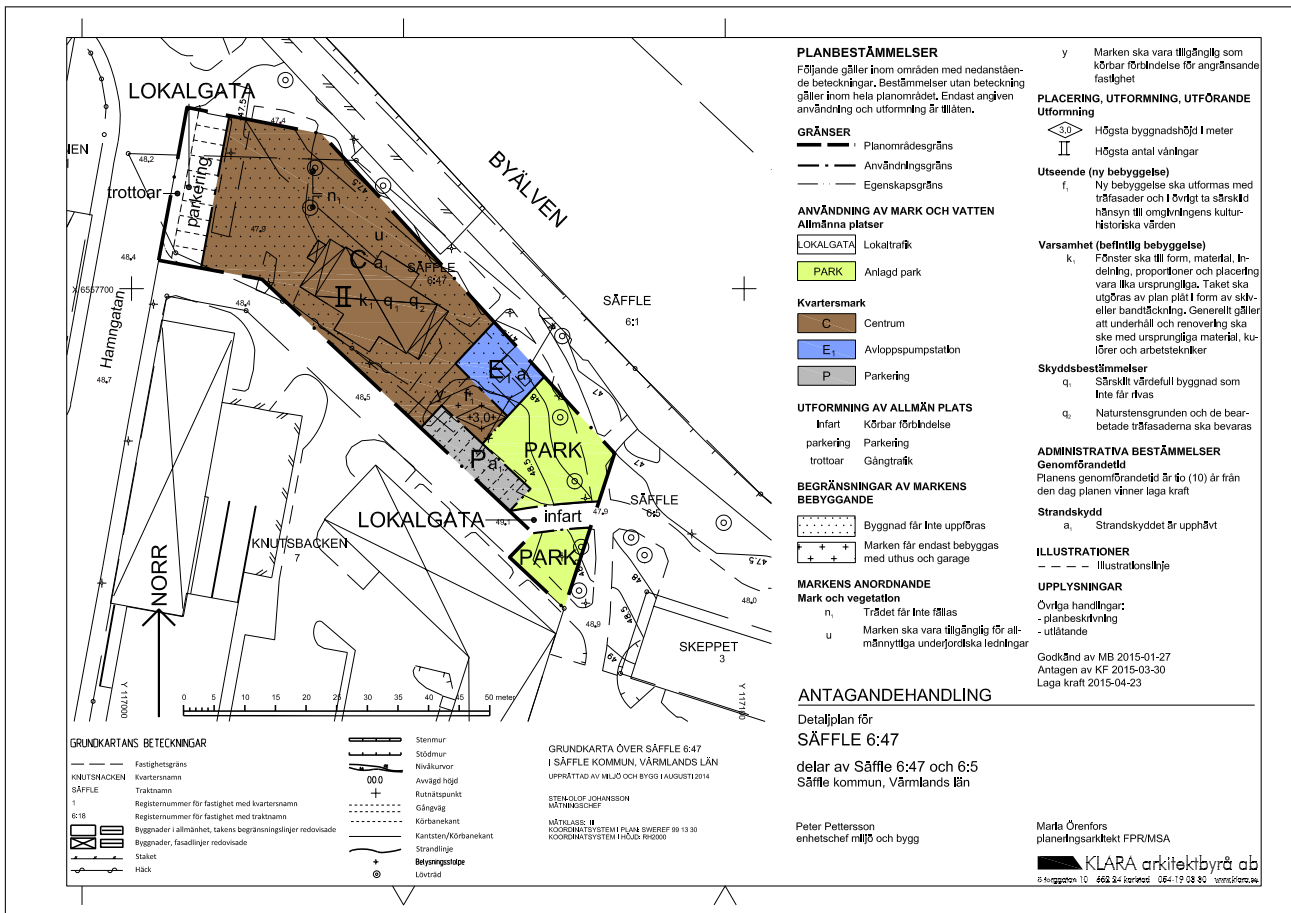
Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

Preliminär tidplan - se sidan 20.

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2020-02-10 §4 beslutat att ge miljö- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Säffle 6:47.





ANTAGANDEHANDLING

detaljplan för SÄFFLE 6:47

delar av SÄFFLE 6:47 och SÄFFLE 6:5
 SÄFFLE KOMMUN
 VÄRMLANDS LÄN

innehåll:
 planbeskrivning
 utlåtande

övriga handlingar:
 grundkarta
 plankarta med bestämmelser

KLARA arkitektbyrå ab

GODKÄND MB 2015-01-27
 ANTAGEN KF 2015-03-30
 LAGA KRAFT 2015-04-23

Gällande handlingar från 2015 - plankarta (ovan) och framsida av planbeskrivning (till vänster).

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad) **med ändringar (röda)**
- **Planbeskrivning (detta dokument) med ändringar (röda)**
- ~~Utlåtande~~
- **Undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP)**

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att ge byggrätt åt befintlig byggnad samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värde definieras och en tomt avgränsas. Befintlig byggnad ska också få en flexibel användning som medger nyttjande över tid och inte påverkar de kulturhistoriska värdena negativt. **Planändringen syftar till att möjliggöra bostadsändamål i byggnaden.**

Enligt gällande stadsplan från 1947 ligger byggnaden på parkmark och var, då planen gjordes, meningen att rivas. Byggnaden har dock kontinuerligt använts, på senare tid som föreningslokal.

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. **Planändringen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.**

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska 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 ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Planområdet är redan idag ianspråktaget och befintlig byggnad ligger vid Säffle kanal i nordvästra delen av stadshusparken i centrala Säffle med närhet till service av olika slag.

Markanvändningen bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska 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 ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada.

Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken.

Däremot ligger planområdet inom en miljö som uppmärksammas i det regionala kulturmiljöprogrammet. Plangenomförande syftar till att bevara befintlig bebyggelse och bedöms inte komma att skada kulturmiljön.

Den berörda fastigheten ligger i Stadshusparken. Parken har genom sin storlek en begränsad funktion som grönområde.

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. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planområdet utgör en del av det geografiska området *Vänern med öar och strandområden* som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. De primära intresseaspekterna är båtsport, bad och naturstudier. Bestämmelserna utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Vidare är Vänern, där Byälven rinner ut, av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Bedömningen görs att den föreslagna planläggningen inte kommer att hota något av riksintressena.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. 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.

Planläggningen innebär inte att trafiken ökar eller några andra förändringar som innebär ökade utsläpp till luft.

fisk- och musselvatten

Planområdet ligger vid Byälven som mynnar i Vänern inom Göta älvs huvudavrinningsområde. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas.

Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebase-

rade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar. Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Ett plangenomförande bedöms därför inte medföra någon ökad risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer 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.

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, miljökvalitetsnormer 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 ska uppnås 2021 (exklusive övergödning) och god kemisk ytvattenstatus ska behållas och kvicksilverhalten inte öka till 2015.

Bebyggelse är ansluten till det kommunala avloppsnetet och bidrar inte till övergödningen. Kapaciteten i befintlig pumpstation inom planområdet har nyligen förbättras genom pumpbyte vilket minskar risken för bräddning till Byälven. Dagvatten kommer från tak och parkeringsytor och är inte av den karaktären att det förväntas innehålla några större mängder föroreningar eller näringsämnen.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå kvalitetskraven negativt. Planläggningen underlättar framtida eventuella förbättringsåtgärder av pumpstationen genom att mark reserveras för det ändamålet.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid Byälvens södra strand i centrala Säffle.

Området avgränsas i väster och söder av gator, i öster av biblioteket med tillhörande parkering och i norr av parkmark med kajpromenad.

Areal

Planområdets areal är ca 0,2 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Säffle 6:47 ägs av Säffle kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande **översiktsplan** för Säffle kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 december 2013.

Här ses det aktuella området som en del centralorten utan närmare precisering.

Den aktuella planläggningen strider alltså inte mot gällande översiktsplan.

En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Säffle stad antogs av kommunfullmäktige den 4 december 2017. För det aktuella området anges centrum-användning (inkluderar bostäder, kontor, handel, besöksanläggningar, parkering, vattenområde och skola). Ändringen är förenlig med FÖP Säffle stad.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

omfattades tidigare

Det aktuella området ~~omfattas idag~~ av *Stadsplan för kvarteren Knutsbacken och Skeppet*, fastställd 1948-06-04 samt *Stadsplan för kvarteren Haga, Fyrhörningen m.m.* från 1949.

I planerna anges området som allmän plats, park.

Planernas genomförandetider är utgångna. **Planförslaget för gällande plan antogs av kommunfullmäktige 2015-03-30. Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vann laga kraft (2015-04-23) och pågår därmed. Denna planändring ska omfattas av samma (nu gällande) genomförandetid.**

strandskydd

Planområdet ligger i direkt anslutning till Byälven. För området gäller stadsplan som fastställts före sista juni 1975. Det innebär att området inte omfattas av strandskydd idag men att det återinträder inom planområdet i samband med den nu aktuella planeringen. **Strandskyddet upphävs åter inom kvartersmark i numera gällande detaljplan. Strandskyddet återinträder inte vid ändring av detaljplan.**

regionalt kultur-
miljöprogram

Länsstyrelsen har i sitt **Kulturmiljöprogram för Värmland** från 1989 uppmärksammat Säffle som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Hela planområdet ingår i denna miljö.

Här anges bl.a. att miljön runt Byälven ger Säffle en särskild identitet med bebyggelse och andra byggnadsverk som äger historiska, arkitektoniska och konstnärliga värden.

lokalt kultur-
miljöprogram

Värmlands Museum har 2014 på uppdrag av Säffle kommun tagit fram **Kulturmiljöprogram för Säffle stadskärna.**

Den aktuella byggnaden, en f.d. länsmansgård, är en av de byggnader som uppfördes runt sekelskiftet 1900 då Säffle var en snabbt växande köping. I kulturmiljöprogrammet tillhör den klass 1, dvs. byggnader med de högsta kulturhistoriska värdena. Byggnader inom denna kategori bedöms på ett tydligt sätt representera Säffles historia.

bebyggelse-
inventering

Säffle stadskärna var 1981 föremål för en kulturhistorisk bebyggelseinventering utförd av studenter vid Bebyggelseantikvarieutbildningen vid Göteborgs universitet. Arbetet utfördes under handledning från Värmlands Museum.

Bebyggelseinventeringen användes som underlag i början av planarbetet eftersom kulturmiljöprogrammet inte var tillgängligt vid den tidpunkten. Byggnaden inom planområdet bedömdes vara kulturhistoriskt värdefull. Vidare information finns i avsnittet Bebyggelse/inom planområdet.

Behovsbedömning

I samband med detaljpanelägningen har en behovsbedömning gjorts.

Detaljplanen bedöms inte komma att medföra någon sådan påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser 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.

I samband med ändringen av detaljplanen har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts. Undersökningen visar på att planens konsekvenser fortsatt inte bedöms medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdet ligger i ett småkuperat område med marknivåer mellan ca +47,5 och +49,0 meter (RH 2000).

Vänerns yta vid normalt medelvattenstånd ligger på ca +44,65 meter (RH 2000). Ovanför slussen ligger nivån normalt 0,5 till 1,0 meter högre. Planområdet ligger ca 400 meter uppströms själva slussen och normalt vattenstånd i höjd med planområdet kan förväntas vara +45,15 till +45,65 (RH 2000).

Inga förändringar av markhöjderna kommer att ske bortsett från smärre justeringar som kan bli nödvändiga i anslutning till bebyggelse för att klara tillgängligheten.

vegetation

I nordvästra delen av planområdet finns två större lövträd och i sydöstra delen några mindre lövträd som är planterade längs en gång- och cykelväg. Vägen som passerar planområdets södra sida är kantad med en häck i höjd med befintlig byggnad. I övrigt utgörs vegetationen av gräs-matta. **Träden längs med gång- och cykelvägen i sydost är pilar, fyra till antalet, planterade i rad och av sort likt den rad av något större pilträd som står längs Kanalstråket. Trädraderna längs Kanalstråket samt GC-banan bedöms utgöra allé och omfattas därmed av generellt biotopskydd. Förslaget till planändring bedöms dock inte påverka alléträden, då samtliga står på kommunal mark och risk för ingrepp som medför markarbeten i rotzon torde vara begränsade.**



De två större lövträden i nordvästra delen av planområdet är viktiga för områdets karaktär och skyddas med planbestämmelse att de inte får fällas. Ett plangenomförande innebär därför ingen förändring för träden inom planområdet.

geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s **översiktliga jordartskartor** utgörs jorden i området av lera och silt.

Möjligheten till nybyggnation inom planområdet är mycket begränsad och kunskaperna om de geotekniska förhållandena bedöms tillräckliga för planskedet.

höga vattenstånd

~~En översiktlig översvämningskartering pågår på uppdrag av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) men materialet för Byälven är inte sammanställt. Av översvämningskartering från 2002 kan utläsas att planområdet kan löpa risk att översvämmas men karteringen är inte tillräckligt detaljerad för att några säkra slutsatser ska kunna dras.~~

Byälvens nivåer uppmättes vid översvämningen november 2011 till ca +47,3 meter (RH 2000) i centrala Säfte och hela planområdet ligger högre än den nivån.

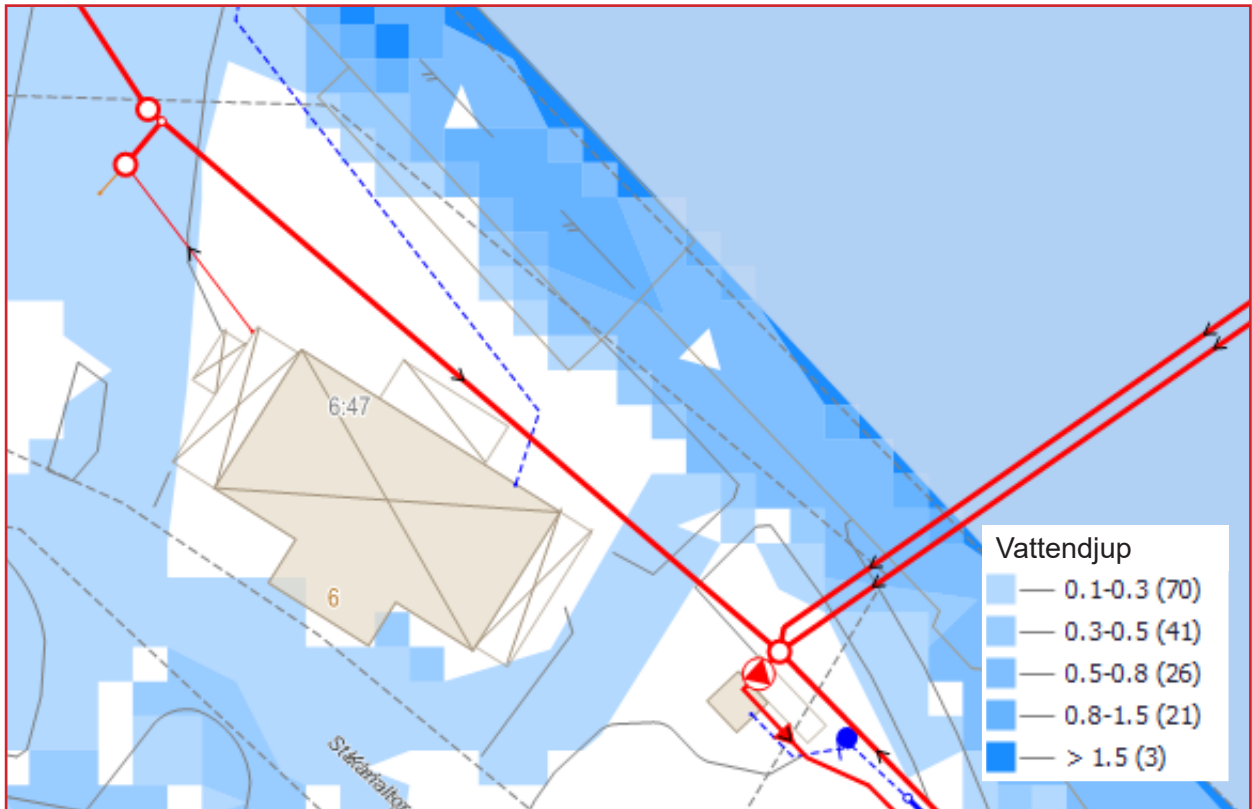
Av de funktioner som finns inom planområdet är befintlig pumpstation och f.d. Länsmansgården känsligast för översvämning.

Stora delar av avloppssystemet längs Byälven, inklusive pumpstationen inom planområdet, skulle vara påverkat av översvämning. Kommunen har i översiktsplanen uppmärksammat ämnet och identifierat ett behov av att ta fram en VA-plan. Planen har inte påbörjats än men samarbete mellan olika delar av kommunens organisation angående strategi och projekt har inletts.

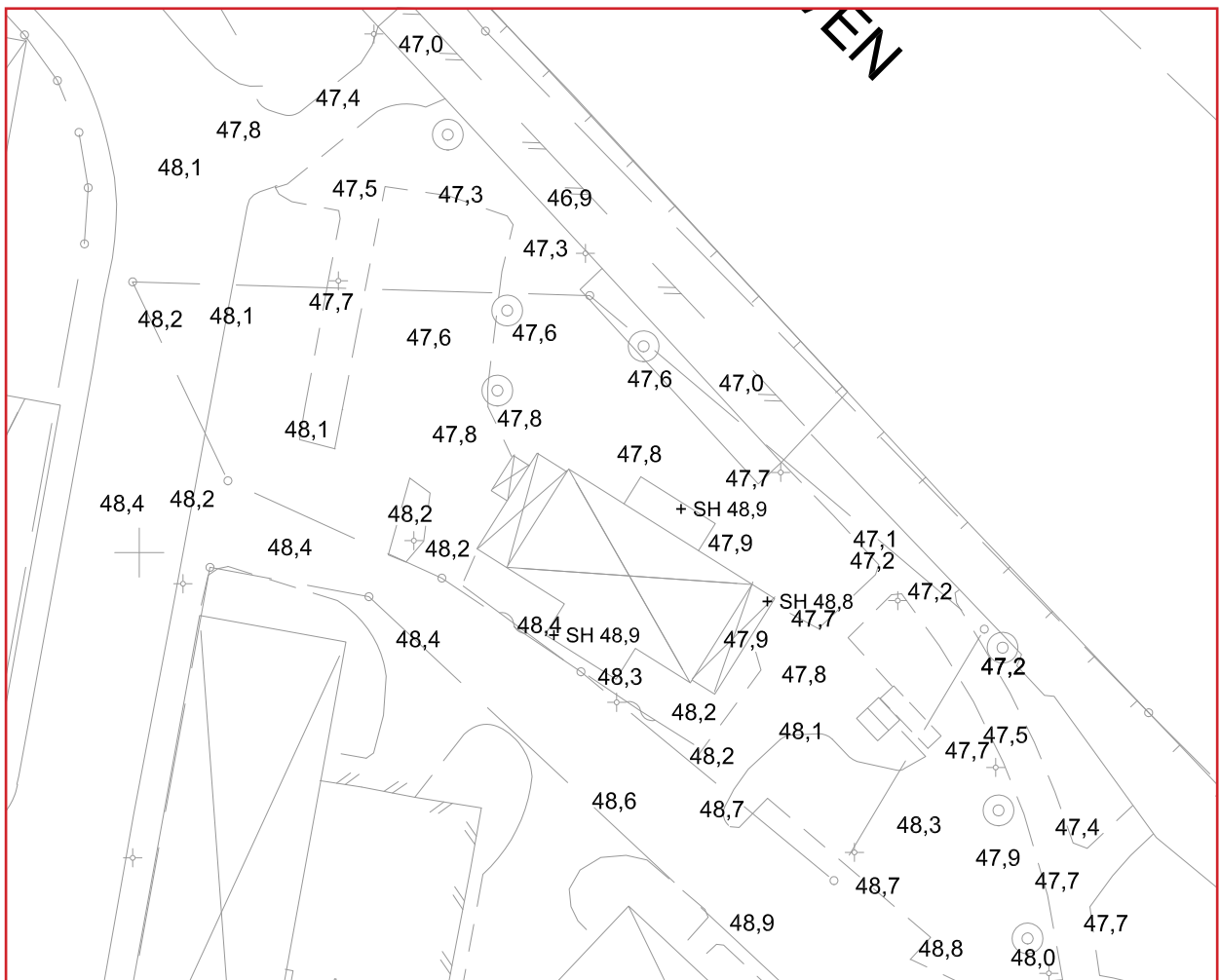
Eventuellt behov och omfattning av åtgärder vid pumpstationen behöver studeras i ett större sammanhang och hanteras i kommande VA-plan. I detaljplanen avgränsas ett område inom vilket befintlig pumpstation kan utvecklas och förbättras.

Marknivåerna invid Länsmansgårdens fasad varierar från ca +48,20 mot gatan i söder till ca +47,80 vid norra fasaden, vilken vetter mot älven. Marken fortsätter sedan att slutta svagt mot älven och Kanalstråket, som ligger på ca +47,00 (utanför planområdet). Inmätt tröskelhöjd vid Länsmansgården ligger på +48,8 resp. +48,9. Som framgår av figurerna på nästa sida bedöms nivåskillnaderna vara tillräckliga för att ingen stor påverkan ska uppstå vid ett 100-årsregn resp. ett 100-årsflöde.

markradon	<p>Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerat i Statens planverks rapport 59:1982.</p> <p>Enligt kommunens översiktliga markradonundersökning utgör det aktuella området inte något högrisk- eller eventuellt högriskområde för markradon.</p> <p>Undersökningen är inte gjord med tillräcklig noggrannhet för att ge någon säker vägledning. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på byggplatsen och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.</p>
stabilitet	<p>1996 utförde Bohusläns geoteknik ab en översiktlig skredriskkartering på uppdrag av Räddningsverket (nuvarande MSB). Planområdet tillhör en kategori mark där det normalt krävs att stabiliteten bedöms med hjälp av undersökningar och beräkningar.</p> <p>Detaljplanen medger i stort sett ingen nybyggnation med undantag av ett mindre område avsett för uthus och garage. Kunskaperna bedöms som tillräckliga i planskedet.</p>
förorenad mark	<p>Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha förekommit någon form av verksamhet inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.</p> <p>Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.</p>
fornlämningar	<p>Det finns, enligt fornminnesregistret, ingen kulturhistorisk lämning i, eller i anslutning till, planområdet.</p> <p>För fornlämningar gäller generellt att, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.</p>



Utdrag ur kommunens VA-databas (20200325) som visar vattendjup för 100-årsregn samt 100-årsflöde.



Inmätta höjder i planområdet (utdrag ur grundkarta, mars 2020).

Verksamheter

inom planområdet

I västra delen av planområdet finns parkeringar, både allmänna och sådana som reserverats för verksamheter i närområdet.

Byggnaden i mitten av området används i dag som föreningslokal. I gällande stadsplan från 1948 anges att marken ska användas som park och tanken förefaller vara att skulle rivs eftersom det inte fått någon byggrätt.

I sydöstra delen av planområdet finns sedan en tid tillbaka en huvudavloppspumpstation som, även den, ligger på mark som idag är planlagd som park.

Den nordvästra delen av planområdet, som idag inrymmer allmänna parkeringar får användningen LOKALGATA och ska utformas som parkering med trottoar närmast gatan.

Marken runt befintlig byggnad blir kvartersmark för centrumändamål och avloppspumpstationen får användningen pumpstation.

Den sydöstra delen av området får i huvudsak behålla parkanvändningen men befintlig tillfart till bibliotekshuset bekräftas med användningen LOKALGATA.

Längs gatan i den sydöstra delen reserveras ett område för kvartersmark där markparkering får anordnas. Detta betyder att parkeringarna kan reserveras för boende och verksamheter i närområdet.

utom planområdet

Planområdet ligger vid en allmäntillgänglig kajpromenad som löper en kortare sträcka längs Byälven i centrala Säffle.

Öster om planområdet ligger Säffles bibliotek och kvarteren söder och väster om planområdet innehåller till största delen bostäder, delvis med verksamheter i bottenvåningen.



Bebyggelse

inom planområdet

Inom planområdet finns idag två byggnader, ett trähus i en och en halv våning och en avloppspumpstation.



Den större byggnaden uppfördes som länsmansgård under andra hälften av 1800-talet. Den har uppmärksammats i den bebyggelseinventering som utfördes 1981 och gavs följande beskrivning:

"Kulturhistoriskt värdefull på grund av sin arkitektoniska utformning och belägenhet vid Byälven, stilmässigt lik Kanalvillorna I och III. Ombyggnad pågår, har delvis starkt förändrat karaktären bland annat på västra verandan. Ommålning pågår med G/P. Byggnaden är i mindre gott skick.

Beskrivning av närmiljön: Byggnaden ingår i Stadshusparken och omges av gräsmatta mot älven och asfalterade kör/gångvägar på övriga sidor."

Det finns inga motiv för att göra en annan bedömning idag och f.d. länsmansgården är att betrakta som sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL, det vill säga särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas. **Av hänsyn till de kulturhistoriska värdena har planförslaget kompletterats med utökad lovplikt för komplementbyggnader (a₂) inom kvartersmarken för centrum och bostäder (CB). Bestämmelsen medför att varken attefallshus eller friggebod får uppföras.**

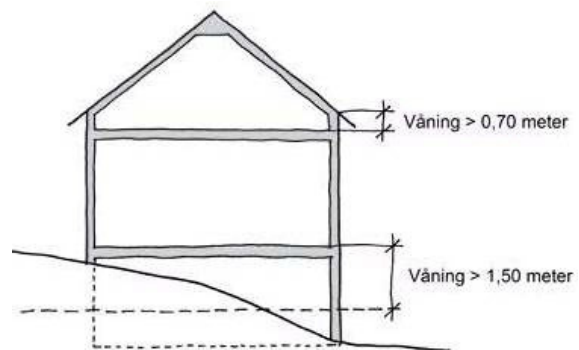
Vidare har riksdagen antagit ett antal miljö kvalitetsmål, bl.a. målet **God bebyggd miljö**. Målet har preciserats så att med målet avses bl.a. att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap ska bevaras, användas och utvecklas.

Mot bakgrund av ovan sagda har det i planen införts skydds- och varsamhetsbestämmelser. I skyddsbestämmelserna konstateras att byggnaden är särskilt värdefull och därmed alltså omfattas av 8 kap. 13 § PBL samt att den inte får rivas. Vidare anges att naturstensgrunden och de bearbetade träfasaderna ska bevaras.

I varsamhetsbestämmelserna anges att fönster till form, material, indelning, proportioner och placering ska vara lika de ursprungliga samt att taktäckningen ska vara av plåt. Vidare anges att underhåll och renovering ska ske med ursprungliga material och arbetstekniker.

Byggrätten för huvudbyggnad är begränsad till den yta som befintlig byggnad upptar. Prickmarken utgör inget hinder för att uppföra så kallade friggebodar enligt de särskilda regler som gäller för dessa.

Våningsantalet, två våningar, bekräftar befintliga förhållanden. Som våning räknas, enligt 1 kap. 4 § PBF (Plan- och byggförordningen), vind där bostadsrum eller arbetsrum kan inredas om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Källare räknas som våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.



I övrigt får uthus och garage uppföras inom anvisat område. Dessa byggnader ska utformas med träfasad och i övrigt ta hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden.

Planförslaget har kompletterats med utformningsbestämmelse för staket (f_2), vilket ska utföras i smide samt vara svart. Planförslaget har även kompletterats med en begränsning av takvinkel inom byggrätt för uthus och garage till högst 14 grader (f_3). Högsta tillåtna byggnadshöjd inom samma egenskapsområde har också sänkts från 3,0 m till 2,5 m.

utom planområdet

I kvarteren som omger planområdet ligger flerbostadshus i fyra våningar med fasader i ljus puts eller tegel.



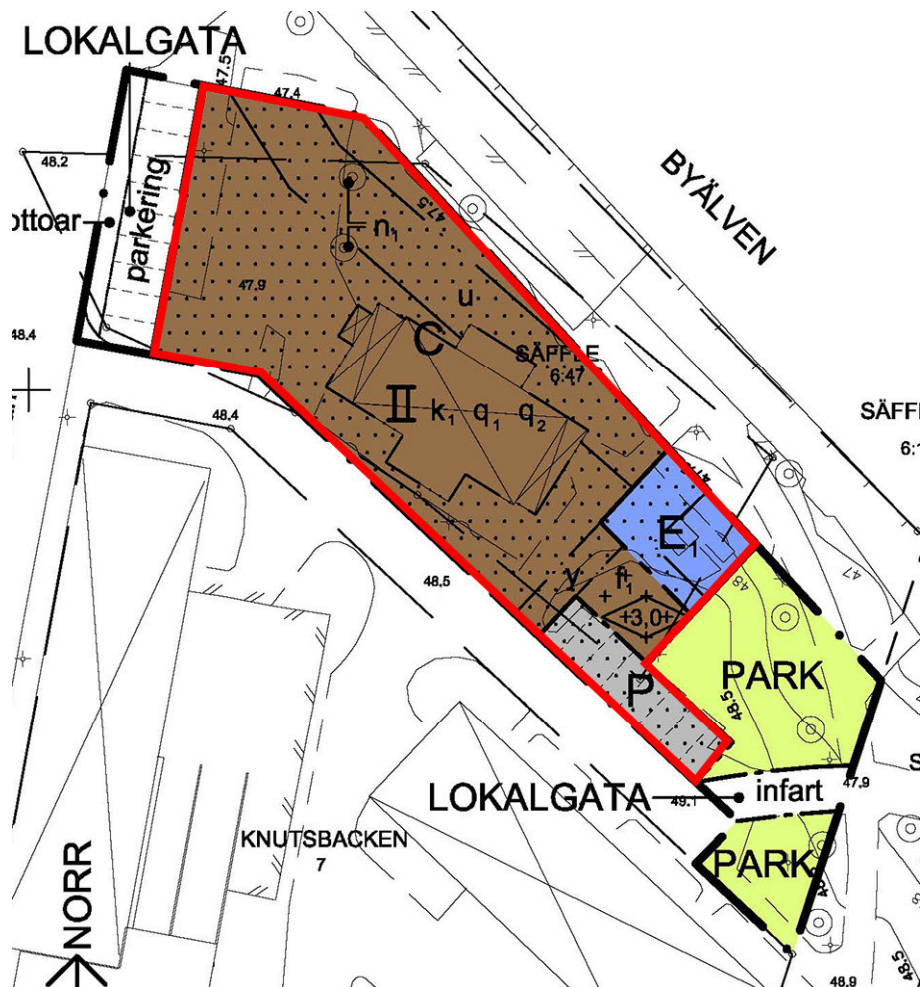
Byggnaderna på andra sidan Byälven utgörs av flerbostadshus eller verksamhetsbyggnader i flera våningar. Ingen av byggnaderna som ses från planområdet har träfasad eller den typ av detaljer som den f.d. Länsmansgården har. Detta gör att byggnaden utmärker sig i stadsbilden.



- tillgänglighet** Byggnader och tillhörande tomter ska i princip utformas så att de medger tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. **Tillgänglighet enligt gällande lagstiftning hanteras inom ramen för bygglovsprövning.**
- Service** Planområdet ligger centralt i Säffle med olika typer av service i närheten. Ett plangenomförande bekräftar befintlig situation och kommer inte att ställa krav på någon förändring av den samhälleliga servicen.
- Friytor rekreation** Genom Stadshusparken går en gång- och cykelväg som ansluter Kanal-torget (syd öst om planområdet) till kajpromenaden. I övrigt används inte parken i någon större utsträckning för rekreation. **Vid användning av Länsmansgården för bostadsändamål kan grönytan inom kvartersmarken för centrum samt bostäder (CB) privatiseras och nyttjas som friyta/trädgård. Privatiseringen bedöms i viss mån kunna bidra till en påverkan på stadsbilden och det intelligande parkstråket; införda skyddsbestämmelser av hänsyn till kulturmiljön bedöms emellertid begränsa påverkan. Det centrala läget i staden, en ev. uppdelning till lägenheter samt en möjlig kombinerad användning av bostads- och centrumändamål bidrar till att planförslagets begränsningar att erhålla en privat utemiljö bedöms som rimliga, utifrån rådande förutsättningar.**
- Parkmark har lagts till för de skyddsvärda träden mot parkeringen i nordväst.**
- strandskydd** Planområdet ligger i anslutning till Byälven. För området gäller stadsplaner som faststälts före sista juni 1975. Det innebär att området inte omfattas av strandskydd idag men att det återinträder inom planområdet i samband med den nu aktuella planeringen. Hela planområdet kommer då att omfattas av strandskydd.
- Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.
- Strandskyddet upphävs för kvartersmarken, det vill säga mark för centrumändamål, parkering och avloppspumpstation. Som skäl, enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken, anges att planområdet redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. Området bedöms inte innehålla några naturvärden som kan påverkas negativt av ett upphävande av strandskyddet.

Tillgången till strandzonen är säkrad genom att befintlig kajpromenad utgör allmän plats i angränsande detaljplan. Detsamma gäller parkmarken och gatumarken inom planområdet.

Strandskyddet upphävs inte för allmän plats, i detta fall lokalgata och park, då förbättringar av befintlig gångväg och väg eller anläggande av ny gångväg i detta fall inte bedöms kräva strandskyddsdispens.



Inom den röda markeringen på bilden ovan ligger de användningar som strandskyddet upphävs för. **Strandskyddet upphävdes åter inom kvartersmark i numera gällande detaljplan enligt figuren ovan. Strandskyddet återinträder inte vid ändring av detaljplan.**

Trafik

biltrafik

Planområdet angörs via en lokalgata som i väster ansluter till Hamngatan.

I kommunens **Trafikplan** anges 30 km/h som högsta hastighet runt planområdet.

Den trafik som passerar planområdet utgörs av boendetrafik till bostadskvarteret på andra sidan gatan och bilar som är på väg till eller från parkeringar längs gatan eller borta vid bibliotekshuset. Ett plangenomförande innebär ingen förändring när det gäller trafikföringen i stort.

I planområdets västra del ligger en infart som leder till parkering bakom bibliotekshuset. Den del av den som ligger inom planområdet ges planmässigt stöd och får användningen LOKALGATA.

parkering

Angöringen till pumpstationen säkras genom planbestämmelse att ett tre meter brett område inom kvartersmarken för centrum ska vara tillgänglig för tillfart. **Området har justerats något i läge, för att anpassas efter befintlig körväg.**

I västra delen av planområdet ligger parkeringsplatser med direkttillfarter från både Hamngatan och anslutande gata samt en parkeringsyta som har infart anordnad från lokalgatan söder om planområdet. Ett fåtal av dessa platser är reserverade för verksamheten som pågår inom planområdet men största delen är reserverade för verksamheter utanför planområdet.

Utgångspunkten är att parkering inom planområdet ska lösas inom egen fastighet och f.d. Länsmansgården har getts en så pass stor tomt att detta bör vara möjligt.

Allmänt tillgängliga parkeringsplatser, omkring tio stycken, med direktinfart från Hamngatan planläggs som gatemark.

Längs gatan i den sydöstra delen reserveras ett område för kvartersmark som rymmer omkring åtta platser där markparkering får anordnas. Detta betyder att parkeringarna kan reserveras för boende och verksamheter i närområdet.



Vid ändring av detaljplanen har parkeringsändamål lagts till inom kvartersmarken för centrum i planområdets västra del (CP). Detta har gjorts i syfte att möjliggöra (delvis pågående) utthyrning av parkeringsplatser för t.ex. kontorsändamål (SÄBO, Polisen) samt andra ändamål. Delar av parkeringen kan också upplåtas som allmänt tillgänglig parkering. Planändringen medför att befintlig infart till parkeringen behöver flyttas, den då tas i anspråk av kvartersmarken för centrum- samt bostadsändamål. Ny infart behöver ordnas från samma gata, vilket kommer ge ett begränsat bortfall av befintliga parkeringsplatser.

Parkeringsändamålet vid en användning av länsmansgården för bostadsändamål föreslås lösas inom kvartersmark med egenskapen korsmark (+++) öster om själva länsmansgården, där markparkering eller garage/carport kan anordnas.

kollektivtrafik Såväl buss- som tågtrafik finns att tillgå inom centrumområdet. Avståndet till järnvägs- och busstationen är omkring 500 meter.

Genom Säffle sträcker sig järnvägen Norge/Vänerbanan. Restiden till Göteborg är drygt två timmar och till Karlstad ca 50 minuter.

gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger väl till utifrån det övergripande gång- och cykelvägnätet.

En gång och cykelväg korsar den östra delen av planområdet och anknuter till Kanaltorget. Kajen längs planområdets norra gräns, erbjuder möjlighet till vattennära promenader.

Ett plangenomförande innebär ingen förändring av dessa förhållanden.

Området inom två meter från Hamngatan planläggs som trottoar som en fortsättning på den trottoar som finns i angränsande kvarter.



Störningar

buller

Omkring 270 meter nordväst om planområdet passerar E45.

Planeringsmål för god miljö kvalitet vid arbetslokaler för ej bullrande verksamhet har dåvarande vägverket angett i följande riktvärden:

40 dBA ekvivalentnivå inomhus, och
65 dBA ekvivalentnivå vid fasad frifältsvärde.

För att få en indikation på ljudnivån utomhus vid fasad har appen Nordic Road Noise använts. Den är baserad på den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller utifrån Naturvårdsverkets rapport **Vägtrafikbuller** och har utvecklats på akustikavdelningen på Tyréns i Stockholm. I applikationen lägger man in trafikflöde och hastighet samt på vilket avstånd från vägen man vill få en bullerindikation.

Med hastigheten 70 km/h och en trafikmängd på 8 000 fordon under ett årmedelsdygn ligger den ekvivalenta nivån i planområdet runt 54-57 dBA. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från väg inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om uteplats ska anordnas i anslutning till bostad bör buller från väg vid denna inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Uppskattning av bullernivå i gällande plan från 2015 bedöms vara fortsatt aktuell, då ökningen av ÅDT på E45 fortsatt ligger inom uppskattningens marginal på upp till 8000 fordon. Uteplats utöver befintlig veranda mot nordost kan anordnas på byggnadens södra sida (mot gatan Stadshusparken) bortvänd från E45.

Kompletterande uppskattning har gjorts i samma app samt med samma data för att få en indikation om maxvärdet, vilket ligger runt 58-59 dBA.

lukt

Boverket har som riktvärde för skyddsavstånd 50 meter till pumpstation som betjänar mer än 25 personer.

Strax öster om befintlig byggnad, på elva meters avstånd, ligger sedan 1970 en pumpstation. Bräddning kan förekomma, främst som resultat av höga flöden. Det finns ingen tillförlitlig statistik över hur ofta detta sker.

Pumparna i stadshusparken byts ut under våren/sommaren 2014 i syfte att öka kapaciteten avsevärt (från 210 l/s till 450 l/s). Detta kommer i hög grad minska bräddningarna här avseende både volym och frekvens.

Med hänsyn till närheten till avloppspumpstationen har bostadsanvändning inte bedömts lämplig att tillåta inom planområdet.

Kommunen har sedan gällande detaljplan antogs studerat frågan vidare och bedömer numera att Länsmansgårdens lämplighet genom detta förslag till planändring kan prövas även för bostadsändamål.

Förekomst och problem med lukt i spillvattenpumpstationer är framförallt beroende av utformning och uppehållstider i anslutande ledningsnät, samt karaktären på anslutet avloppsvatten. I förekommande fall rör det sig om en centralt placerad huvudpumpstation med stor omsättning av avloppsvatten i både anslutande ledningsnät och pumpstation, vilket medför att uppehållstiden är låg. Inga industrier eller andra typer av processavlopp av varierande eller problematisk karaktär finns heller anslutna till pumpstationen. Förekomsten av svavelväte och andra biprodukter som ger upphov till luktproblem är därmed mycket låg. Det finns inte heller några dokumenterade problem med lukt i aktuell pumpstation, och inga tecken på svavelväteeffekter på installationer i pumpstationens överbyggnad. Det centrala läget på pumpstationen medför också att VA-huvudmannen ej förutser att dessa förutsättningar kommer att ändras, och att sådana problem skulle uppkomma i framtiden. Nödbrädd för pumpstationen sker ej vid pumpstationen, utan i ledningsnätet med ett bräddutlopp på ledning som mynnar på botten av Byälven, ca. 43 meter från planerade bostäder, se figur nedan. På grund av utloppets lokalisering avseende avstånd till planerade bostäder, djupet på älvbotten, att bräddpunkten är lokaliserad längs en raksträcka längs älven med god omsättning, samt den relativt sett höga vattenföringen i älven, även vid lågflöde, bedöms det ej föreligga några hälsomässiga risker för boende inom planområdet.

Skulle behov trots allt uppstå, finns möjlighet att utföra åtgärder på pumpstationen, i form av ventilationsfilter, för att minska risken för spridning av obehaglig lukt vid intilliggande, framtida bostad.



Teknisk försörjning

dricks- och spillvatten

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunala ledningsnät för dricks- och spillvatten som finns inom området.

dagvatten

Dagvatten från gatan tas i dag hand om via kommunala dagvattenledningar som finns inom området.

Dagvatten från parkmarken filtreras ner i jorden och delar av dagvattnet hamnar i Byälven.

Planläggningen bedöms inte föranleda någon ökad andel hårdgjorda ytor.

värme

Planläggningen ger inte upphov till andra möjligheter eller behov av uppvärmning än vad fallet är i dag.

el

Strömförsörjning finns inom planområdet och Vattenfall Eldistribution AB är nätägare. **Ledningarna (lågspänning) är förlagda öster om Länsmansgården, väster om gatan. Ledningarna får inte byggas över, marknivån får inte ändras och inga övriga åtgärder vilka äventyrar funktion eller drift får vidtas. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras, www.ledningskollen.se.**

tele, data

Telenät finns inom planområdet och Skanova Access är nätägare.

avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Återvinningsstationer finns på flera ställen inom tätorten.

Kommunens återvinningscentral finns vid Östby, västerut längs europaväg 45, avståndet dit är ca 15 kilometer.

Konsekvenser av planens genomförande

Den före detta Länsmansgården har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde och det centrala läget gör att den också har ett stort miljömässigt värde. Genom planen får byggnaden en meningsfull och långsiktig användning. Planen tryggar byggnadens fortsatta existens genom införandet av skydds-, varsamhets- och hänsynsbestämmelser. Därmed kommer byggnaden även att kunna glädja kommande generationer.

En konsekvens av planläggningen är också att stadsbilden inte kommer att förändras.

Planläggningen bedöms vidare innebära positiva konsekvenser för ökad säkerhet i avloppssystemet eftersom mark reserveras för utveckling av pumpstationen.

Ett plangenomförande innebär även en ökad möjlighet till effektivare skötsel av marken och klarare ansvarsförhållanden. Dels ligger både byggnader och anläggningar idag på mark som är planlagd som park och dels är parkeringsytorna inte effektivt organiserade.

Planändringen medför att befintlig infart till parkeringen i väster samt intilliggande gräsremsa med belysningsarmatur tas i anspråk av kvartersmarken för centrum- samt bostadsändamål. Ny infart behöver ordnas från samma gata, vilket kommer ge ett begränsat bortfall av befintliga parkeringsplatser. Utrymme bedöms finnas att vid omorganisering av parkeringsplatsen flytta den närmare Hamngatan för att erhålla mer svängutrymme, befintliga motorvärmare i anslutande gräsremsa behöver emellertid då flyttas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan - Process för ändring

Uppdrag om planläggning	Februari 2020
Samrådsskede	Vår 2020
Granskning	Sommar 2020
Antagande	Höst 2020
Laga kraft	Höst 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit laga-kraft. **Den återstående genomförandetiden gäller även för planändringen.**

Ansvarsför-delning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- planarbete,
- förvärv/försäljning av erforderlig mark för plangenomförande,
- erforderliga fastighetsbildningsåtgärder (Lantmäteriet),
- iordningställande av allmän platsmark, och
- ev. bygglovsprövning.

Byggherren/köparen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv/försäljning av erforderlig mark för plangenomförande,
- bygglovsansökan samt kontakter med myndigheter och andra,
- uppförande av eventuell bebyggelse, och
- iordningställande av kvartersmark **inkl. ev. boendeparkering.**

Huvudmannas-kap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets-bildning

Fastighetsreglering ska ske mellan Säffle 6:47 och ~~6:65~~^{6:5} så att gränserna stämmer överens med kvartersmarken för ~~centrumändamål~~^{centrum- och parkeringsändamål (CP)}.

Fastigheten Säffle 6:47 föreslås regleras så att gränsen stämmer överens med kvartersmarken för centrum- samt bostadsändamål (CB) - se illustrationer på nästa sida. Ett alternativ för reglering är att även område för centrum och parkering (CP) tas med i 6:47.

Eventuellt görs fastighetsbildning för parkeringsområdet i östra delen och området för teknisk anläggning.

Servitut

Körbar förbindelse till området för avloppspumpstation tryggas genom servitut som belastar Säffle 6:47.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer att ha kostnader för fastighetsbildningsåtgärder och iordningställande av parkeringsytor i den västra delen av planområdet.

Kommunen får intäkter från eventuell markförsäljning.

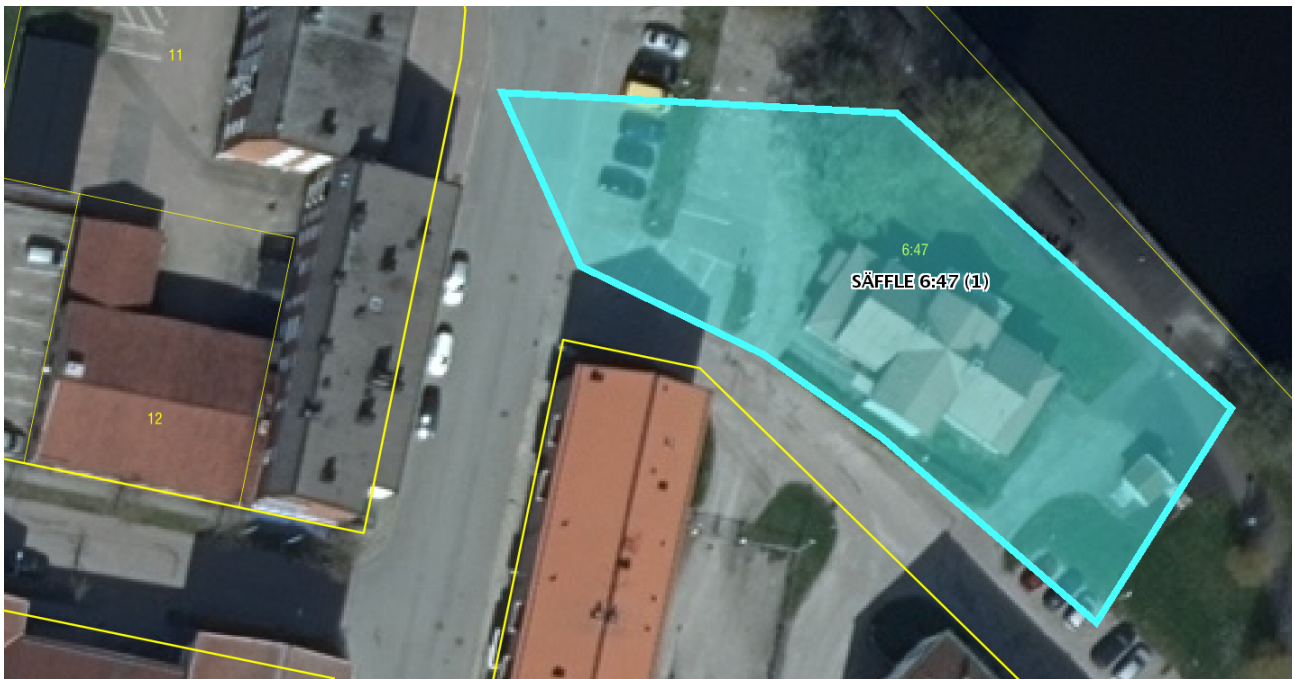
Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Scanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flytt. **Ev. flytt/förändringar av Vattenfalls ledningar utförs av ledningsägaren, men bekostas av exploitören.**

TEKNISKA FRÅGOR

Nybyggnadskarta och utsättning kan komma att krävas i samband med eventuella bygglovsprövningar.

Vattenfall Eldistribution AB och TeliaSonera Scanova Access AB har markförlagda kablar och anläggningar inom planområdet. Vid markarbe-



Fastigheten Säffle 6:47 markerad på ortofoto. Kringliggande fastighet utgörs av Säffle 6:5. (20200330, © Lantmäteriet)

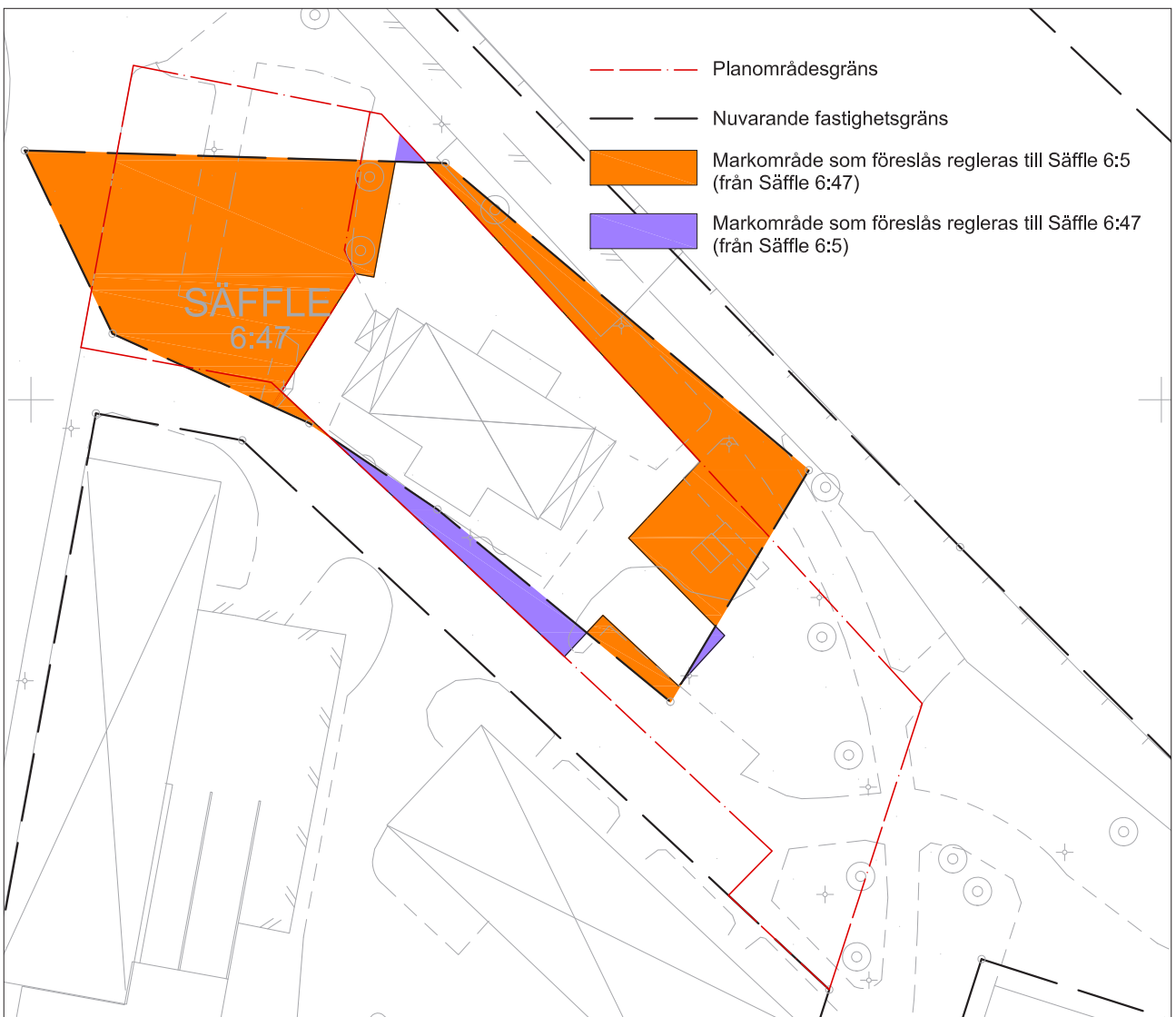


Illustration över ett förslag till fastighetsreglering. Sammanlagd yta som föreslås regleras till Säffle 6:47 (lila ytor) $\approx 57,2 \text{ m}^2$. Sammanlagd yta som föreslås regleras till Säffle 6:5 (orange ytor) $\approx 755,5 \text{ m}^2$.

ten eller uppförande av byggnader kan kabelanvisning beställas via www.ledningskollen.se eller direkt av respektive ledningsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har enhetschefen för miljö- och byggkontoret Peter Pettersson, VA-chef Emil Martinsson och gatuchef Niklas Ekberg medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitektbyrå ab har även arkitekt Jan Erik Engström medverkat.

ÄNDRING - MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planändringen har enhetschefen för miljö- och byggkontoret Peter Pettersson, stadsarkitekt Daniel Nordholm, planeringsingenjör VA Erik Martinsson och gatuchef Niklas Ekberg medverkat.

ÄNDRING - ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från SBK Värmland AB har även landskapsarkitekt/samhällsplanerare Eva-Marie Samuelson medverkat.

2014-11-05

Maria Örenfors
planeringsarkitekt FPR/MSA

2020-09-07

Eva-Marie Samuelson
landskapsarkitekt/
samhällsplanerare LAR/MSA

