

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall göra det möjligt att uppföra 28 nya bostäder i småhus.

Området Bränsvall, söder om Knusesunds herrgård, har ett landsbygdsliknande läge. Området med 28 nya friliggande enbostadshus är orienterade kring två skogsholmar som möter det öppna landskapet ut mot Byälven.

Trafikförsörjningen kommer att ske via ett nytt gatusystem kopplat till Näsvägen/länsväg 533 ca 600 meter söder om infarten till Knusesunds herrgård.

Planen upprättas med normalt planförfarande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens

lämplighet

Enligt miljöbalkens (MB) 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 i nära anslutning till centralorten Säffle. Platsen ligger strategiskt till för den tänkta användningen med närhet till kommunal infrastruktur.

Den föreslagna användningen bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

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

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

Planen tar inte i anspråk område som avses i 3 kap. 2-5 §§ (MB).

Planen kan inte heller sägas påtagligt skada något kärnområde för natur- eller kulturvården enligt 3 kap. 6 § (MB). Däremot påverkas delar av ett område som är rikt på fornlämningar från järnåldern, ett område av lokal betydelse för det rörliga friluftslivet samt objekt med naturvärden. Planen har utformats för att minimera denna påverkan.

Riksintressen

Enligt miljöbalkens 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. kan områden av särskild betydelse i ett nationellt perspektiv klassas som riksintresse. För riksintressena skärps skyddskravet. Områden av riksintresse skall skyddas mot påtaglig skada. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som hotar riksintressena.

Den föreslagna planeringen berör inget sådant riksintresseområde.

Miljö kvalitetsnormer

I miljöbalkens 5 kap. anges miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad avser partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon.

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

Det har gjorts mätningar i Säffle 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 att fortsatt mätkrav föreligger. Övriga värden ligger under gällande MKN.

Planeringen innebär att trafikmängden kommer att öka något. Men inte i den omfattning att det bedöms påverka möjligheterna att uppfylla normerna, bakgrunds nivåerna inom det aktuella området bedöms vara låga. Planen bedöms inte heller innebära några andra förändringar som ökar utsläppen till luft.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i sydöstra kanten av tätorten Säffle, söder om Knusesunds herrgård, mellan Byälven och Näs vägen/länsväg 533 ca en kilometer från Säffle centrum.

Areal

Planområdets areal är ca 14 hektar.

Markägo- förhållanden

Fastigheten Säffle 7:13 ägs av Säffle kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Säffle kommuns **översiktsplan**, som antogs av kommunfullmäktige den 17 december 1990, ses det aktuella planområdet som ett strategiskt område för tätorten Säffles framtida behov av mark för bl.a. bostäder.

Den aktuella planeringen har alltså stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestäm- melser m.m.

detaljplaner

Planområdet berörs av en detaljplan, **Detaljplan för golfbana i Södra Sund**, antagen den 31 mars 2003.

Planens genomförandetid går ut den 25 april 2013. Planen kommer dock inte att genomföras. Eventuell etablering av golfbana kommer att ske på annat ställe.

I övrigt gränsar planområdet i öster till **Detaljplan för del av Södra Sund, etapp 1**, antagen 24 april 1989, och i norr till **Detaljplan för Knusesunds herrgård och Ladugårdsparken**, antagen 1 juli 2009 och vann laga kraft 8 april 2010.

kulturmiljö- program för Värmland

Länsstyrelsen har i sitt kulturmiljöprogram för Värmland från 1989 uppmärksammat Säffle tätort som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Området kring Byälvens nedre lopp har varit attraktivt för bosättning sedan flera årtusenden. Området var kommunikationsmässig knutpunkt vid den norra vänerkusten. Här uppstod tidigt en marknadsplats, Knusesund, som lockade folk från ett stort omland i gränsbygden mellan Dalsland och Värmland.

När marknadsrättigheterna 1772 överfördes till Varpnäs strax väster om Karlstad förlorade platsen i betydelse men 1800-talets kommunikations- tekniska och industriella utveckling innebar ett nytt uppsving.

Miljön runt Byälven ger Säffle en särskild identitet med bebyggelse och andra byggnadsverk som äger historiska, arkitektoniska och konstnärliga värden.

åkermarks- klassificering

I mitten av 1970-talet redovisades en klassificering av åkermarken i länet. Den gjordes av länsstyrelsen med underlag från lantbruksnämnden. Åkermarken delades in i två klasser:

1. åker som är av väsentligt intresse för jordbruket, denna åker bör i största möjliga utsträckning förbehållas jordbruket, samt
2. åker som är av intresse för jordbruket, men med produktionsförutsättningar som är sämre än klass 1.

Planen berör till viss del åkermark i klass 1. Därefter har dock den berörda marken detaljpanelagts som golfbana. Någon golfbana har dock inte

kommit till utförande och kommer inte heller att byggas inom det aktuella området.

tillståndsplikt vid vägar	Inom tolv meter från allmän väg, dvs. Näsvägen/länsväg 533, får enligt väglagen inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader eller vidtas andra åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.
Program för planområdet	<p>Ett programarbete har förevarit för delar av planområdet.</p> <p>För delen närmast söder om Knusesunds herrgård var planprogram ute på samråd under tiden 10 juli - 4 augusti 2006. Samrådsredogörelse finns upprättad. Den nu aktuella planeringen följer i stort programmets intentioner även om området utökats lite längre söderut.</p> <p>Bedömningen har gjorts att något ytterligare detaljplaneprogram inte behöver upprättas.</p> <p>Vidare kan den nu aktuella planeringen inte heller anses strida mot gällande översiktsplan.</p>
Behovsbedömning	<p>Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB.</p> <p>En behovsbedömning med en checklista upprättades 2008-05-20 i samband med att hela området Ladugårdsparken-Knusesunds herrgård – Brännsvall var ute på samråd 2008.</p>
Tidigare planförslag	<p>Ett planförslag för området Ladugårdsparken, Knusesunds herrgård samt nu aktuella planområdet Brännsvall, var ute på samråd under tiden 16 juni 2008 till och med 11 juli 2008.</p> <p>En samrådsredogörelse daterad 2009-01-12 sammanfattar de yttrande som inkom på planförslaget.</p> <p>För norra delen av området (Ladugårdsparken – Knusesunds herrgård) har det arbetats fram en detaljplan som kommunfullmäktige antog 2009-06-30. Planen vann laga kraft 2010-04-08.</p> <p>Det nu aktuella planområdet brännsvall har justerats i sin utformning med anledning av de fornlämningar som påträffats i området.</p>

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

topografi

Planområdet utgörs av några höjdparter i det flacka öppna landskapet ut mot Byälven.



Marknivåerna varierar mellan ca +61,0 meter (RH 00) på höjderna i den norra delen och ca +48,0 meter (RH 00) i de lägre avsnitten i anslutning till det öppna landskapet i väster.

Söder om Knusesunds herrgård finns en bäckravins med en bäck som rinner ut i Byälven.

landskapsbild



Det parkliknande landskapet kring Knusesunds herrgård övergår söderut i ett öppet flackare jordbrukslandskap med åkerholmar och skogsbyn som ger en omväxlande och intressant landskapsbild.



vegetation

Området utgörs av två skogsholmar, tidigare hagmark, i kanten ut mot det öppna landskapet. Ek och asp dominerar men även björk, tall, lönn och al förekommer. Undervegetationen, som framförallt består av asp och ek, är inom vissa avsnitt tät. I området finns inslag av grova ekar och aspar. Mellan skogsholmarna tränger det öppna odlingslandskapet in.



biotopskydd

I de norra delarna av planområdet finns trädalléer och väster om planområdet, ute i det öppna jordbrukslandskapet, finns åkerholmar.

Alléer, källor och omgivande våtmark i jordbruksmark, odlingsrösen i jordbruksmark, småvatten, diken och våtmarker i jordbruksmark, stenmurar i jordbruksmark samt åkerholmar äger generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i miljöbalken.

För åtgärder som att täckdika, kulvertera eller på annat sätt lägga igen diken krävs dispens från det generella biotopskyddet. Åtgärderna kan också utgöra en anmälningspliktig eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § miljöbalken.

	Inom biotopskyddsområde får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen kan medge dispens om särskilda skäl föreligger.
objekt med naturvärden	<p>I Skogsstyrelsens inventering från 2005 har skogsholmarna söder om Knusesunds herrgård, som ingår i planområdet, uppmärksammats som <i>objekt med naturvärden</i>. Området kan sägas ha stora naturvärden utan att nå upp till klassen <i>nyckelbiotop</i>.</p> <p>Området bedöms ha stort värde bl.a. som fågelokal med arter som mindre hackspett. Några signalarter eller rödlistade arter har inte påträffats inom området.</p>
geotekniska förhållanden	<p>Det gjordes 1969 en geoteknisk utredning för den södra delen av planområdet av Bjurströms Geotekniska Byrå AB. Den visar att jorden i de lägre delarna utgörs lera eller mjäla med inslag av morän i och runt skogsholmarna där även berg i dagen förekommer.</p> <p>Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. I samband med bygglovsprövningen, när byggnadernas exakta lägen är kända, kan kompletterande geotekniska undersökningar komma att krävas.</p>
företrad mark	<p>Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha förekommit någon form av verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.</p> <p>Marken inom området utgörs sedan överskådlig tid av åker- och naturmark.</p>
radon	<p>Oktopal AB har gjort en markradonundersökning för Ladugårdsparken, daterad 27 november 2007. Den visar att marken är att klassa som s.k. normal- till högriskområde för markradon.</p> <p>Det har inte gjorts några mätningar för det nu aktuella planområdet. Det finns dock anledning att anta att förhållandena är likartade med Ladugårdsparken.</p>
höga vattenstånd	Vattennivåerna i Byälven varierar. Vid översvämningarna i november-december år 2000 uppmättes en högsta vattenyta omedelbart nedanför slussen i Säffle på +46,9 meter (RH 00).
skredrisk	Planområdet omfattar i huvudsak ett antal höjdparter i landskapet där berg i dagen förekommer. Stabiliteten bedöms vara god inom dessa områden.
fornlämningar	<p>I och omkring planområdet finns en av Värmlands största koncentrationer av gravhögar från järnåldern.</p> <p>Inom själva planområdet finns fem registrerade fornlämningar.</p> <p>Dessa består av en härd (RAÄ 330), ett övergivet gränsröse (RAÄ 375), en övergiven torpbebyggelse efter torpet Brännvall (RAÄ 376) en förhistorisk boplats (RAÄ 377) och en stenfylld stensättning (RAÄ 378).</p> <p>Inför planläggningen av Brännvall fattade länsstyrelsen 2008-09-03 beslut om s.k. särskild arkeologisk utredning. Resultatet av denna utredning sammanfattas i Värmlands Museums rapport 2009:2.</p>

2009-08-06 beslutade länsstyrelsen om arkeologisk förundersökning av fornlämning 375 och 377.

Verksamheter

inom
planområdet

Området utgörs av natur- och åkermark. Åkermarken ägs av kommunen men utarrenderas och nyttjas för jordbruksändamål.

Naturmarken nyttjas, framförallt av kringboende, som rekreationsområde.

utom
planområdet

Cirka en kilometer norr om planområdet ligger Säffle centrum med en blandning av verksamheter och bostäder.

Närmast norr om planområdet ligger Knusesunds herrgård, som idag används för restaurang, hotell- och konferensverksamhet. Nordost om planområdet ligger villabebyggelse, i nordost finns även skolor, äldreboende och friluftsanläggningar.

Söderut omges planområdet av åkermark.

Cirka 500 meter söder om planområdet ligger By kyrka.



Bebyggelse

inom
planområdet

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

utom
planområdet

I norr gränsar planområdet till Knusesunds herrgård . Bebyggelsen utgörs totalt av sex byggnader, förutom själva herrgårdsbyggnaden med flyglar, en smedja och ett stall med vidbyggda vagnslider och förråd.



Service

samhällelig

Planområdet ligger i den sydöstra kanten av Säffle tätort ca en kilometer från centrum.

I närområdet finns förskola, låg- och mellanstadieskola och högstadieskola.

Sjukhus och vårdcentral finns inom en och en halv kilometers avstånd. Sporthall och simhall finns inom cirka en kilometer från planområdet.

kommersiell

Livsmedelsbutiker och kommersiell service i övrigt finns inne i Säffle centrum.

Friytör

rekreation

Hela planområdet gränsar till grönområden lämpliga för rekreation.

Närmaste område med iordningställda stig- och spårssystem finns inom Tegnerområdet ca en kilometer nordöst om planområdet.

lek

Närmaste lekplats finns i anslutning till Sunds förskola, öster om planområdet.

Trafik

biltrafik

Längs planområdets östra gräns sträcker sig Näsvägen/länsväg 533.

Näsvägen/länsväg 533 förbinder planområdet norrut med Säffle centrum och söderut med Värmlandsnäs.

Skyltad hastighet till strax söder om herrgården är 50 km/tim. Söder därom gäller bashastigheten 70 km/tim.

Kommunen är huvudman för vägen fram till By kyrka, dvs. förbi hela planområdet.



Näsvägen/länsväg 533 ingår, enligt kommunens **trafikplan 2008**, i huvudnätet. Fram till 70-skylden söderifrån klassas den som infart/genomfart och därefter som huvudgata.

Trafikmängden beräknas till ca 1560 fordon per årsmedeldygn 2008 varav ca 7 % tung trafik.

kollektivtrafik

Det finns ingen busslinje som trafikerar området idag.

Järnvägs- och busstation finns i Säffle centrum. Avståndet dit är ca två kilometer.

Restiden med tåg till Göteborg är två timmar och till Karlstad ca 50 minuter.

Med buss är restiden till Åmål ca 20 minuter och till Karlstad ca en timme.

gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns en separat GC-väg utbyggd från Säffle centrum ut till By kyrka. Den går parallellt med Näsvägen/länsväg 533 på den östra sidan och passerar hela planområdet.



Vidare finns en GC-väg i öst-västlig riktning som går längs bäcken i norra kanten av planområdet från Näs vägen/länsväg 533 i öster och ner till Byälven i väster och därifrån vidare in mot centrum.

I västra kanten av planområdet finns även en äldre väg som till viss del används av gång- och cykeltrafiken.

I dag finns ingen säkrad passage för oskyddade trafikanter som önskar korsa Näs vägen/länsväg 533 inom det aktuella området.

Störningar

buller
biltrafik

Näs vägen/länsväg 533 som sträcker sig längs hela planområdets östra gräns trafikeras med ca 1560 fordon per årsmedeldygn varav ca 7 % tung trafik.

Miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* har bl.a. ett delmål som avser buller. Här anges att antalet människor som utsätts för trafikbuller-störningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder skall ha minskat med 5% till år 2010 jämfört med år 1998.

Motsvarande regionala miljömål, beslutat av länsstyrelsen, har samma formulering.

Teknisk försörjning

vatten, avlopp
och dagvatten

Det kommunala nätet finns framdragat till Knusesunds herrgård, strax norr om planområdet, idag.

värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt fram till Sunds bostadsområde, nordost om planområdet.

Säffle Fjärrvärme AB är nätägare.

el, tele, data

Ledningsnät finns utbyggt fram till Knusesunds herrgård.

avfall

Avfallshanteringen sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Närmaste återvinningsstation finns vid Tegnérskolan ca en kilometer från planområdet.

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

FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

De naturgivna förutsättningarna inom planområdet skall tas till vara. Landskapets naturliga topografi skall i så stor utsträckning som möjligt nyttjas och ses som tillgångar vid exploateringen.

Bebyggelse och vägar skall placeras och inpassas i terrängen. Bestämelse om att markens höjd inte får ändras har införts för de mest kuperade kvarteren i norra delen av planområdet. Det innebär att schaktning och fyllning skall minimeras, stödmurar och onaturliga slänter undvikas. Mindre justeringar och anpassningar i anslutning till bebyggelse, vägar och liknande skall dock kunna accepteras.

Befintliga terrängförhållanden skall aktivt nyttjas när det gäller bebyggelsens arkitektur, utblicksmöjligheter, solinstrålning och liknande.

Detta kan självfallet ställa krav på byggnadstyp och val av grundläggningsmetod.

landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras efter ett plangenomförande. Den nya bebyggelsen kommer att bli synlig från såväl Näsvägen/länsväg 533 som utifrån det öppna landskapet i väster.

Ambitionen är dock självfallet att på ett harmoniskt sätt inordna bebyggelsen i landskaps- och stadsbilden.

Bebyggelsen ligger på mark som tidigare inte varit bebyggd. Kvartersmarken har här ändå förlagts till traditionellt naturliga boplatser, på impediment, i skogsholmars syd- och västsluttningar. Visuellt tar bebyggelsen stöd i holmarnas form och vegetation.

vegetation

Plangenomförandet innebär i viss utsträckning att naturmark exploateras och tas i anspråk som tomtmark eller gatemark. Schaktningsarbeten, behov av utsikt, solinfall och liknande kommer sannolikt att innebära att den naturliga trädvegetationen inom tomtmarken i stor utsträckning kommer att ersättas av trädgårdsväxtlighet.

En ambition bör dock vara att den naturliga vegetationen till viss del bibehålls och nyttjas. Det kan gälla enstaka praktträd, vackra gruppbestånd och träd med avgränsande eller skyddande funktion. Bevarandet måste självfallet vägas mot andra eftersträvarvärda kvaliteter såsom uppsikt, utsikt, solinstrålning, trafiksäkerhet och liknande.

När det gäller särskilt värdefulla träd eller grupper av träd har ambitionen vid planens utformning varit att i största möjliga mån få dessa att hamna på naturmarksområden. För ekskogen, som bedömts särskilt värdefull, har införts bestämmelse om att den skall bibehållas.

För alléer har i planen införts särskilda skyddsbestämmelser.

Vegetationen mellan bebyggelsekvarteren har i planen redovisats som naturmark. Den utgör och skall uppfattas som en del av den övergripande sammanhängande grönstrukturen inom området. Den skall vara lätt att nå från bostaden och leda vidare ut i angränsande naturområden.

Naturmarken kommer att skötas med hänsyn till dess naturmiljövärden.

Skall kompletteringar av vegetationen göras inom naturmarken skall växtmaterial som redan finns i området väljas.

En sammanhängande grönstruktur har också en viktig uppgift som spridningskorridorer för djur och växter och bidrar till uppkomsten av livskraftiga bestånd.

biotopskydd	<p>Alléerna har stor betydelse för upplevelsen av miljön. De har generellt biotopskydd enligt miljöbalken men för tydlighetens skull har de ändå getts skyddsbestämmelser i planen.</p> <p>Eventuell föryngring och komplettering får ske först efter tillstånd från länsstyrelsen.</p>
objekt med naturvärden	<p>Skogsholmarna som uppmärksammas i Skogsstyrelsens inventering kommer till viss del att tas i anspråk för bebyggelse. De grova ekarna ses som särskilt värdefulla.</p> <p>När det gäller de stora ekrarna har området disponerats så att träden till allra största delen hamnar på naturmark. Genom att förlägga den nya bebyggelsen till skogsholmarnas randzoner skapas förutsättningar att behålla sammanhållna skogspartier även om de självklart minskar något i omfattning</p> <p>På naturmarken kommer de större ekarna att bevaras och området i övrigt att skötas med hänsyn till områdets naturmiljökvaliteter.</p>
geotekniska förhållanden	<p>De geotekniska undersökningarna visar att grundläggning kan ske med normala grundläggningsmetoder.</p> <p>I samband med bygglovsprövningar, när byggnadernas exakta lägen är helt kända, kan krav komma att ställas på kompletterande undersökningar.</p>
förorenad mark	<p>Om det i samband med markarbeten inom området skulle upptäckas föroreningar eller misstänkta föroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering skall ske.</p>
radon	<p>I november 2007 gjordes radonmätningar vid Ladugårdsparken, strax norr om planområdet. Marken klassades som normal- till högradonmark, byggnadernas grundkonstruktioner skall utföras radonsäkra.</p> <p>Då det finns anledning att anta att förhållandena är likartade även inom nu aktuella planområdet skall byggnadernas grundkonstruktioner utföras radonsäkra om inga andra mätuppgifter på radonhalter tas fram.</p>
höga vattenstånd	<p>Med tanke på risken för höga vattenstånd har planen utformats så att ingen byggbar kvartersmark ligger under nivån +48,0 meter (RH 00).</p>
skredrisk	<p>Kvartersmarken har förlagts till områden där stabiliteten är god.</p>
fornlämningar	<p>Generellt gäller att alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.</p>

Om det, i samband med exploatering eller andra arbeten, skulle påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Aktuella fornlämningar med fornminnesområden inom planområdet finns markerade på plankartan. Dessa områden kommer inte att påverkas av några exploateringsföretag.

Verksamheter

Planområdet är avsatt för bostadsändamål. Det planeras för 28 friliggande enbostadshus.

Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom garage/parkering, förråd och liknande.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid skall vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad skall kunna accepteras.

Bebyggelse

Planen möjliggör att det byggs 28 nya bostäder inom planområdet.

Bebyggelsen skall uppföras som friliggande enbostadshus i maximalt två våningar, undantaget ett område i norra delen där endast en våning med sutterängvåning är tillåtet.

Möjligheten att bygga i två våningar skapar förutsättningar att hålla nere byggnadsarean, dvs. byggnadens avtryck på marken, och därmed kan kanske mer värdefull markyta och vegetation sparas.

Sutteränglösningar kan vara lämpliga för en god anpassning till befintliga terrängförhållanden. För att undvika för höga och dominanta byggnader i detta läge räknas eventuell sutterängvåning under alla omständigheter i detta sammanhang som en våning.

tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter skall i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Kravet att bostäder skall vara tillgängliga genom hiss gäller inte byggnader som har färre än tre våningsplan. Om sådana byggnader innehåller bostäder som inte nås från marken, skall de dock vara projekterade och utförda på sådant sätt att hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Service sambälleg

Bedömning görs att samhällsservice i erforderlig omfattning finns inom fullt acceptabla avstånd.

Exploateringen bedöms inte vara av den omfattningen att den kommer att ställa krav på ytterligare samhällsservice.

Plats i skolor bedöms finnas inom närområdet.

kommersiell Med tanke på boendets karaktär, i gränslandet mellan tätort och landsbygd, görs bedömningen att kommersiell service finns inom fullt rimliga avstånd.

Exploateringen bedöms inte vara av den omfattningen att den i sig själv skulle kunna utgöra underlag för någon ytterligare kommersiell service men självfallet kan den bidra till att stärka redan befintlig.

Friytor

rekreation

Planen innebär att delar av de skogsholmar som finns inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse. Dessa områden används till viss del idag av kringboende som rekreationsområde.

Stora delar kommer dock, även efter ett plangenomförande, att finnas kvar orörda och blir mer lättillgängliga genom de nya lokalgator som kommer att byggas. Tillgången totalt sett till orörda naturområden måste ses som mycket god inom området.

Mellan byggnadskvarteren kommer att finnas gröna stråk som blir allmänt tillgängliga och som kommer att fungera som förbindande länkar till den övergripande grönstrukturen inom området. Ambitionen är bl.a. att minska barriäreffekterna.

Att delar av skogen tas i anspråk för ny bebyggelse står självfallet i en viss konflikt med friluftslivets anspråk. I planen har gjorts en sammanvägning mellan olika intressen. Sammantaget görs bedömningen att exploateringens omfattning ändå måste ses som fullt acceptabel bl.a. med tanke på närheten till andra skogsområden.

På grönområdena mellan bebyggelsen, naturmarken, kommer skogen att vara kvar och skötas med hänsyn till dess rekreations- och naturvärden.

lek

Någon ny lekplats planeras inte inom planområdet.

Trafik

biltrafik

Planområdet matas i en punkt från Näsvägen/länsväg 533.

Vägverket Konsult har gjort en **Trafik- och bullerutredning daterad maj 2008** (bifogas) där man studerat hur planområdet kan trafikmatas.

Planområdet kommer att få ett helt gatusystem som ansluter till Näsvägen/länsväg 533 i en punkt ca 600 meter söder om infarten till Knusesunds herrgård.

Den nya gatan delar sig sedan i en nordlig och en sydlig slinga som inpassas och följer terrängen.

Gatorna utformas som återvändsgator och avslutas med en vändplats, bl.a. för att eliminera risken för störande genomfartstrafik.

Gatorna har getts bredden 6,5 meter då det bara är bostäder som betjänas. Gatorna kommer att tillhöra lokalnätet.

parkering	Parkeringsbehovet skall lösas inom respektive fastighet.
kollektiv- trafik	Exploateringen är inte av den omfattningen att det är rimligt med någon omläggning av kollektivtrafiken. Tillgängligheten till kollektiva transportmedel får ändå ses som relativt god inom området.
gång-, cykel- och moped- trafik	GC-vägen som löper från centrum till By kyrka öster om Näsvägen/läns- väg 533 är kopplad till planområdet genom överfart i norra delen av planområdet. Längs planområdets nordvästra gräns löper en äldre väg som genom en mindre komplettering kommer att förbindas med de nya lokalgatorna. Norrut finns goda kopplingar med det övergripande GCM-vägnätet som bl.a. når Säfte centrum. I övrigt bedöms GCM-trafik inom planområdet kunna ske ute på gatorna, s.k. blandtrafikgator.

Störningar

buller
biltrafik

Vägverket Konsult har gjort en **Trafik- och bullerutredning daterad maj 2008** (bifogas), för att konstatera på vilket avstånd från Näsvägen/länsväg 533 man klarar riktvärdet 55 dBA, ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Beräkningarna har gjorts utifrån den ökade trafikmängd ett plangenomförande beräknas ge.

För den norra delen, sträckan mellan infarten till Knusesunds herrgård och infarten till området, är avståndet från vägmitt 25 meter och för området söder om infarten är motsvarande avstånd 23 meter.

Planen har utformats med hänsyn till detta. Ingen ny bostadsbebyggelse kommer att ligga inom dessa avstånd från vägen.

Teknisk försörjning

vatten och
avlopp

En utbyggnad av det kommunala nätet kommer att ske inom planområdet. Bebyggelsen kommer sedan att anslutas till nätet. I planen har reserverats plats för pumpstationer.

dagvatten

Dagvattennätet kommer att byggas ut inom planområdet för avvattning av gatumarken. Dagvatten från hustak och dränering kommer sannolikt även det att kopplas till dagvattennätet alternativt omhändertas lokalt och avledas till närliggande grönytor där detta bedöms lämpligt.

värme

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet eller utformas med andra långsiktigt hållbara energilösningar.

el

En utbyggnad av befintligt nät kommer att ske. I planen har reserverats plats för ny elnätstation.

tele, data

Befintligt nät kommer att byggas ut.

avfall	Avfallshantering kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.
Administrativa frågor	Planens genomförandetid är satt till femton (15) år från den dag planen vunnit laga kraft.
Konsekvenser av planens genomförande	<p>Den föreslagna utbyggnaden med ytterligare 28 bostäder kommer självfallet att få både visuella och fysiska konsekvenser och påverka såväl allmänna som enskilda intressen. Ambitionen i planen har dock varit att minimera ingreppen och att anpassa förändringarna till områdets förutsättningar och kvaliteter. Utbyggnaden skall ses som en utveckling av tätorten.</p> <p>Den nya bebyggelsen har i huvudsak lokaliserats till skogsmarksområden. I anslutning till skogsholmarna, kryper kvartermarken något ut på åkermarken av hänsyn till värdefull trädvegetation.</p> <p>Att i möjligaste mån lämna det öppna landskapet orört är ett medvetet val där landskapsestetiska värderingar getts företräde. Skogsmarken är självklart också värdefull, kanske framförallt för det rörliga friluftslivet och med tanke på det tätortsnära läget. Tillgången på rekreationsområden inom korta avstånd har ändå, totalt sett, bedömts som mycket god inom området.</p> <p>Planen har getts en utformning med relativt stora, allmänt tillgängliga, mellanliggande naturmarksområden för att minimera exploateringens barriäreffekter. Fler människor innebär dock med nödvändighet att belastningen på den kvarvarande naturmarken kommer att öka något.</p> <p>Ett långsiktigt uttalat mål för Säffle kommun är att växa, bl.a. för att genom ett förbättrat skatteunderlag skapa bättre möjligheter att behålla och utveckla såväl samhällsservice som den kommersiella servicen. En förutsättning för det är att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och attraktiva bostäder. Genom planen tillförs Säffle ett varierat utbud av bostäder inom en vacker och kulturhistoriskt intressant miljö. Läget är naturnära men ändå med gång- eller cykelavstånd till stadens serviceutbud.</p>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av planen har Jan-Erik Engström, Klara Arkitektbyrå AB, gatuchof Niklas Ekberg och CAD/GIS-tekniker Annika Sahlen medverkat.

2010-06-29

Lasse Westerberg
Stadsarkitekt

Peter Pettersson
Plan-och bygglovingenjör

GODKÄND AV MB 2010-08.24

ANTAGEN AV KF 2010-10-25

LAGA KRAFT 2010-11-22