



PLANBESKRIVNING



Ändring av del av detaljplan för Knusesunds herrgård och Ladugårdsparken

Säffle 7:14 - 7:18 och 7:22 samt del av Säffle 7:13

Säffle kommun

Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.	5
4. Förutsättningar och förändringar	6
5. Konsekvenser av planens genomförande	10
6. Genomförandefrågor	12
7. Medverkande tjänstepersoner	13

1. INLEDNING

BAKGRUND

Det finns en efterfrågan på framför allt småhustomter inom Säffle stad. Försäljningen av småhustomter inom kommunens tidigare planlagda områden har under senaste åren tagit fart, och i dagsläget finns en brist på småhustomter överstigande 1200 m² storlek. Genom att ändra gällande detaljplan inom områdets centrala delar från flerfamiljshus, möjliggöra för småhusbebyggelse även inom områdets västra delar samt tillskapa ytterligare två tomter inom nordvästra delen av Säffle 7:36 (Knusesunds Herrgård) kan detta behov tillgodoses inom överskådlig framtid.

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra ytterligare tomter för småhus (villor). Planen syftar vidare till att möjliggöra en parkering för besökare till Björkbackens äldreboende, byggrätt för komplementbyggnader till Knusesunds ladugård samt anpassa gatusträckning och gång- och cykelvägnät till genomförd projektering. En större del naturmark föreslås i den nordöstra delen av planområdet i anslutning till smedjan. Vidare ska befintligt bostadshus inom områdets nordvästra del inom Säffle 7:14 säkerställas och en avstyckning möjliggöras. Inom området som berörs av planändringen ska även ändamålsenliga planbestämmelser införas.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning med ändringar
2. Gällande planbeskrivning: *Detaljplan för Knusegårds herrgård och Ladugårdsparken (Laga kraft 2010-04-08)*
3. Plankarta med ändringar - juridiskt bindande dokument
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan
5. MUR/Geo, Bohusgeo AB, 2021-09-02

Vid en planändring ska handlingarna läsas tillsammans då ändringen gäller tillsammans med den ursprungliga planen.

I gällande detaljplan finns Säffle 7:22 med (Knusesunds Herrgård). Sedan gällande detaljplan vann laga kraft har del av Säffle 7:22 avstyckats till en egen fastighet Säffle 7:38 (Knusesunds ladugård) och kvarvarande del av Säffle 7:22 ombildats till Säffle 7:36.

Se utdrag ur aktuell grundkarta på s. 13.

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

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

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

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

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 anslagits.

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

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planändringsområdet gäller del av fastigheterna Säffle 7:13, 7:14, 7:36 och Säffle 7:38 och området där ändringar föreslås uppgår till ca. 4,35 ha. Planändringen berör även en mindre del av den kommunala fastigheten Säffle 7:3 i norra delen av planområdet.

Fastigheterna Säffle 7:13 och Säffle 7:14 ägs av Säffle kommun, Säffle 7:36 och 7:38 är privatägda.



Bild: Planändringsområdets ungefärliga lokalisering.

Planbesked
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov



Bild: Processpil för detaljplan som handläggs med ett standardförfarande.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2021-05-24 § 70 beslutat att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan enligt PBL 5 kap med syfte att ändra befintlig detaljplanlagd mark för bostäder.

ÖVERSIKTSPLAN

Området pekas ut i fördjupning av översiktsplan för Säffle stad som område för bostadsändamål.

Planändringen bedöms förenlig med översiktsplanens intentioner.

DETALJPLANER

För området gäller ”Detaljplan för Knusegårds herrgård och Ladugårdsparken” vilken vann laga kraft 2010-04-08.

Planändringen berör den norra delen av detaljplaneområdet och berör således inte herrgårdsområdet som är planlagt för kontor, konferens, restaurang och övernattnings (KB).

Inom planändringsområdet anges i nu gällande detaljplan kvartersmark för bostäder (B), elnätstation (E₁) och användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden och närhet till bostäder (Q₁). Mark för bostäder har precisrats till att endast tillåta parhus och radhus i väst samt endast flerbostadshus i det centralt belägna området. Exploateringsgraden inom områdena varierar. Höjden anges få uppgå till två våningar. För bostäderna gäller även vissa egenskapsbestämmelser. Planändringen berör även allmän platsmark i form av naturmark (NATUR) och infrastruktur (LOKALGATA, GCVÄG).

Följande delar av detta dokument beskriver de förändringar som föreslås inom planändringsområdet.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-10-04, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Slutatsen är att inga sakfrågor bedöms kräva särskild utredning eller fördjupning inom ramen för planarbetet.



Bild: Gällande plankarta för Detaljplan för Knusegårds herrgård och Ladugårdsparken.

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

MILJÖBALKEN (MB)

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

I miljöbalkens tredje kapitel ges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Detaljplanen berör inget riksintresse enligt 3 kap. MB.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplanläggning tas ställning till när det är möjligt att med hjälp av ekosystemtjänster tillgodose de allmänna

intressena i 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter där ekosystemtjänster kan vara användbara lösningar.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planändringsområdet är beläget inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset mer än nu gällande detaljplan.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planändringen innebär inga förändringar gällande påverkan på utomhusluften mot nu gällande detaljplan.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2027 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Aktuell recipient är Byälven, tillhörande delområde nedströms Säffle. Vattenförekomstens MKN är bestämd att uppnå god ekologisk status år 2027 då flera faktorer inte kan uppnå en god status till 2021.

Kemisk status

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige är idag påverkad av miljögifter. De överallt överskridande ämnena är polybromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall.

Ekologisk status

Recipienten har idag en måttlig ekologisk status där den utslagsgivande parametern har varit fisk. Älven har problem med morfologiska förändringar på grund av jordbruk samt är påverkad av rensningar, kanalisering, muddringar, bristande konnektivitet m.m som leder till försämrade förutsättningar för ett varierat och långsiktigt fisksamhälle.

Samlad bedömning

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen negativt. Den förändrade disponeringen av kvartersmark och naturmark påverkar inte möjligheterna till måluppfyllelse. Dagvattenlösningen har studerats inom ramen för den parallellt pågående projekteringen av områdets gatu- och VA-arbete och bedöms av kommunens VA-enhet som lämplig och bidragande till uppfyllnad av MKN vatten.

MKN för fisk- och musselvatten

Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten i landet.

Med samma motivering som för påverkan på MKN för vattenförekomster bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

MKN för omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

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

Planändringen berör det generella biotopsskyddet då den allé som sträcker sig genom området påverkas. Planändringen har utformas för att i minsta möjliga mån påverka allén. Det kommer dock bli aktuellt att ta ned tre träd vilka hamnar inom (**LOKALGATA**).

Stor omsorg kring hänsyn till alléträd har tagits i gatu- och VA-projekteringen, och lokalgatan mellan Säffle 7:13 och Säffle 7:36 har flyttats ca 6,5 meter längre söderut än i gällande detaljplan. Detta i syfte att minska påverkan på befintliga större alléträd. Även VA-lösningen har anpassats i förhållande till befintlig detaljplans tänkta lösning (VA-stråk i allén/gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning). Ledningsnät kan enligt kommunens bedömning inte förläggas i allén/gång- och cykelvägen då påverkan på rotsystemen blir alltför stor, varför ett ledningsstråk istället lagts väster om allén inom kvatersmark för bostadsändamål.

Enligt 7 kap. 11§ andra stycket MB får dispens från biotopskyddsbestämmelserna meddelas i det enskilda fallet om det finns särskilda skäl. Det är avvägningen enskilda fallet mellan skadans betydelse och tyngden i skälet för att vidta den åtgärd som orsakar skada som avgör om dispens kan medges eller ej. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på den skyddade biotopen.

Aktuellt planförslag bedöms utgöra ett stort allmänt intresse då det råder brist på villor i Säffle, vilket med tillämpning av 3 kap. MB kan bedömas utgöra ett särskilt skäl i det enskilda fallet enligt Naturvårdsverkets vägledning gällande tillämpningen av 7 kap. 11 § MB.

En ansökan om dispens kommer att inlämnas under planprocessen.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

I denna planbeskrivning redovisas fortsatt gällande markanvändning och planbestämmelser inom parentes i svart kulör medans ändringar av markanvändning och planbestämmelser redovisas inom parentes med **röd kulör**.

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planändringen berör detaljplanens norra del som idag består av ladugårdsmiljön, ett grönområde samt ett bostadshus. Området utgör ett grönt inslag i centralt läge med kulturhistoriska byggnader och möjlighet till närrekreation.

För vidare beskrivning av området, se ursprungliga planbeskrivningen.

Planförslag

Största delen av grönområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål. Planändringen påverkar inte förutsättningarna för rekreation mot det ursprungliga planförslaget. En minskning av bostadsmark i norra delen

innebär dock att större del av en skogsdunge övergår till naturmark (**NATUR**). Skogsdungen innehåller några grövre träd i anslutning till allén. Bestämmelsen om att träden inte får fällas (**n₁**) gäller således ett större antal träd. Även de träd inom resterande naturmark som inte omfattas av bestämmelsen utgör ett värdefullt inslag i miljön varav endast försiktig gallring bör göras vid behov. **NATUR**-området i nordost har dessutom utökats i relation till gällande detaljplan där knappt 1500 m² tidigare gatu- och bostadsmark övergår till (**NATUR**).

Vidare föreslås naturmark övergå till parkeringsändamål (**P**) i anslutning till Näsvägen och bostäderna vid Tuva-gatan. Denna yta omfattar ca 860 m². Vegetationen består av ett fåtal träd på öppnare yta och bedöms som mindre värdefull än den skogsdunge som övergår till naturmark.

Skötseln av naturmarken ska utgå ifrån att bibehålla befintlig vegetation i form av träd i syfte att bibehålla befintlig buffert mellan befintlig och nyttillkommande bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Planförslag

En markteknisk undersökning har tagits fram som underlag till projektering av gata och VA-ledningar.

Planändringen innebär inga förändringar som påverkar risker kopplat till områdets geotekniska förhållanden eller stabilitet.

I området bedöms det inte lämpligt med stora förändringar av marknivån med hänsyn till landskapsbilden samt dämningnivån för dagvatten. För en avsevärd ändring av marknivån krävs ansökan om markklov enligt 9 kap. 11§ PBL. En avsevärd förändring av marknivån bedömer kommunen vara en förändring större än +/- 0,5 meter. En ändamålsenlig och lämplig höjdsättning av marken kommer att inkrävas i samband med bygglovprövningen och samordning ske med VA-enheten.

Förorenad mark

Planförslag

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

Radon

Planförslag

Det finns högradon i marken inom planändringsområdet. I gällande plan anges att byggnader där människor vistas stadigvarande ska uppföras i radonsäkert utförande. Trots att detta regleras i Boverkets Byggregler (BBR) så kvarstår bestämmelsen och bevakas inom ramen för bygglovprövningen.

Fornlämningar och kulturminnen

Planändringen berör kulturmiljön omkring ladugården.

Ladugården genomgår för närvarande en restaurering för att möjliggöra eventuella framtida verksamheter.

Inga fornlämningar finns inom planändringsområdet.

Planförslag

Ladugårdsområdet omfattas i den ursprungliga planen helt av mark som inte får bebyggas. Inom ramen för planändringen föreslås att ett område väster om ladugården får förses med komplementbyggnader (+++) i syfte att underlätta för eventuellt tillkommande verksamheter i ladugården. Området är en historisk marknadsplats varav byggnation av komplementbyggnader skulle kunna vara lämpligt för att möjliggöra för framtida marknader eller handelsverksamhet.

Inom detta område tillförs planbestämmelser gällande komplementbyggnaders storlek och utformning. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvm (e_4). Fasad ska vara av röd, svart eller mörkgrå kulör (f_3).

För kvartersmarken för bostäder anges i den ursprungliga planen att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden (f_1). Denna bestämmelse gäller fortsatt inom markanvändning (KB_1). För nytillkommande bebyggelse inom planändringsområdets kvartersmark för bostadsändamål gäller att tak ska vara av röd kulör (f_6) och att fasader ska beklädas med träpanel och färgsättas med kulör i jordfärgsskala (f_2). Syftet med bestämmelserna är liksom den tidigare att bebyggelsen ska anpassas efter den kulturhistoriska miljön men här något mer preciserat.

Vidare föreslås inga förändringar av gällande skyddsbestämmelser (q_1 , q_2 , q_3) vilka i tillämpliga delar alltså fortsätter att gälla.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planändringsområdet är beläget centralt i Säffle med bostadskvarter i norr och öster. Inom ändringsområdet finns ett bostadshus som är beläget inom allmän platsmark (**NATUR**). Befintlig byggnation och kulturhistoriska

byggnader beskrivs i den ursprungliga planbeskrivningen.

Planförslag

Planändringen innebär att den ursprungliga planens möjlighet till att bebygga området med 45 bostäder minskas till 13 villatomter alternativt 8 villatomter samt 10 rad- eller kedjehustomter. Detta då bestämmelse om flerbostadshus tas bort (**flerbost.**) och ersätts med bestämmelse om att endast friliggande småhus (f_4) tillåts samt att kvarteren som tidigare angivits ska bebyggas med rad- eller parhus ändras till att endast friliggande småhus, kedje- eller radhus (f_3) tillåts vilket ersätter tidigare planbestämmelse (**parhus/radhus**). Detta innebär att de västliga kvarteren kan komma att bebyggas med villor vilket skulle minska omgivningspåverkan, speciellt för närboende i väster.

Vidare föreslås genom planändringen nya bestämmelser gällande placering av byggnader. Bestämmelsen gällande att byggnader skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt (p_1) omformuleras till att huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. För det centrala området införs även placeringsbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad och garage/carport inte får sammanbyggas (p_2). Båda p-bestämmelserna avser friliggande småhus (villor) och inte rad- och kedjehus.

En planbestämmelse införs för den nya småhustomten i söder (d_1). Bestämmelsen innebär att minsta fastighetsstorlek är 1200 m² vilket i praktiken innebär att endast en bostadstomt kan bildas söder om lokalgatan.

Ändringar föreslås även gällande tillkommande byggnaders exploateringsgrad och höjdsättning. I de fall friliggande småhus tillåts uppföras föreslås exploateringsgraden att största byggnadsarea i procent av fastighetsarean (e_2) är 25 %. Största tillåtna byggnadsarea för rad- och kedjehus är 40 % av fastighetsarean (e_3). Byggrätterna ska för både (e_2 , e_3) innefatta både huvudbyggnad och bostadskomplement. I samband med att möjligheten till flerbostadshus tas bort så tas även bestämmelsen (e_2 ~~4000~~) bort.

För ladugården så anges att största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 m² (e_4). Planbestämmelse om att byggnad får uppföras i två våningar (**H**) tas bort för aktuella kvarter för bostadsändamål och ersätts med planbestämmelse om högsta byggnadshöjd är 3,5 meter (h_1). Bestämmelsen föreslås gälla tillsammans med att takvinkeln ska vara 22-34 grader (o_1) och syftar till att medge bostäder upp till 1,5 plan. En sänkning av byggnadernas höjder görs i syfte att anpassa bebyggelsen till omgivningen samt

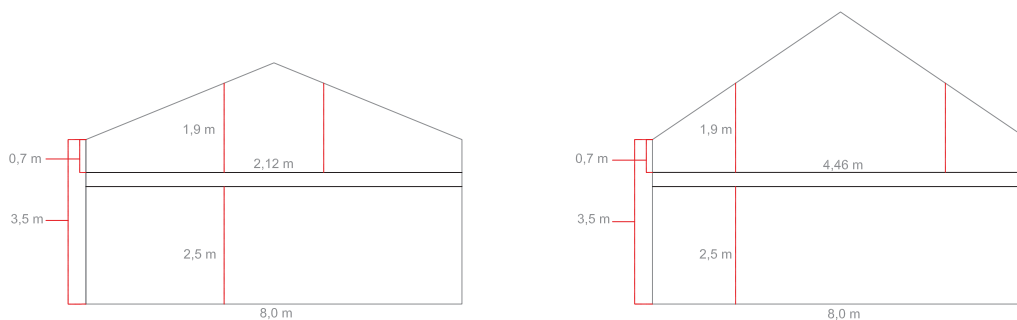


Bild: Illustration över vindsvåningen storlek beroende på takvinkel (tv. 22 grader, th. 34 grader)

minska påverkan på närboende, främst i väster.

Planändringen föreslår även preciserade utformningsbestämmelser mot den ursprungliga planen, se vidare avsnitt *Fornlämningar och kulturminnen*.

Se exempel på jordtonsfärger nederst på sidan. Syftet med bestämmelsen är att motverka för stora kontraster och ”skrikiga kulörer” inom området samt anpassning till landskapsbilden och de kulturhistoriska byggnaderna i området.

Bostadshuset i norr som i den ursprungliga planen är beläget inom naturmark ges planstöd och förläggs inom kvartersmark för bostäder (**B**). Avgränsningen av bostadsmarken görs med hänsyn till den passage från väster som leder in i grönområdet samt de gång- och cykelbanor som redovisas i plankartan. Höjden föreslås att regleras till en högsta byggnadshöjd av 4,5 meter (**h₂**) samt att största byggnadsarea i procent av fastighetsarean (**e₁**) är 20 % vilket är något större än befintlig byggnad inklusive komplementbyggnader.

Service och arbetsplatser

Planförslag

Planändringen innebär bättre förutsättningar för verksamheter i området genom att medge komplementbyggnader (**+++**) i anslutning till ladugården.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Området nyttjas idag för närrekreation.

Planförslag

Planändringen innebär inga större förändringar av möjligheten till rekreation mot den ursprungliga planen även om planbestämmelsen inom kvartersmark för bostadsändamål (**tek**) tas bort. En omfördelning av naturmark föreslås i norr för att möjliggöra en parkering för äldreboendet Björkbacken. Detta kompenseras med att bostadsmarken minskar och ett område med högre naturvärden och rekreativvärden sparas.

GATOR OCH TRAFIK

Planförslag

Projektering av ny lokalgata samt gång- och cykeltrafik har ägt rum parallellt med planarbetet. Lokalgatan (**LOKALGATA**) planeras i samma sträckning som i gällande detaljplan, med undantag från delen mellan allén i öster och svängen mot norr. Där har lokalgatan, med hänsyn till minimerad påverkan på alléträd flyttats ca en gatubredd söderut in på fastigheten Säffle 7:36, i samråd med berörd fastighetsägare. Vidare österut, mot anslutningen mot Näsivägen har gatusträckningen anpassats till befintlig körväg, i syfte att skapa en mindre rätvinklig, och mer anpassad väglinje i relation till vegetation och kulturmiljön inom området. Här har även valet av stolpar och armaturer för gatubelysningen gjorts utifrån att passa in i utformning och skala till natur- och kulturmiljön inom området.

Parkering

Planförslag

En parkering (**P**) föreslås i nordöstra delen av planområdet. Området omfattas i ursprungsplanen av naturmark

Utökade parkeringsmöjligheter syftar till att tillgodose parkeringsbehovet för personalen på äldreboendet Björkbacken öster om planområdet samt besökare till smedjan och Knusesunds ladugård. Parkering sker idag på en mindre grusad yta intill Näsivägen vilket inte bedöms vara lämpligt. Föreslagen parkering rymmer ca. 29 parkeringsplatser. Inom parkeringsområdet får marken inte förses med byggnad (**:::**). Planbestämmelse om parkeringsförbud tas bort (**ej parkering**).

Gång och cykeltrafik

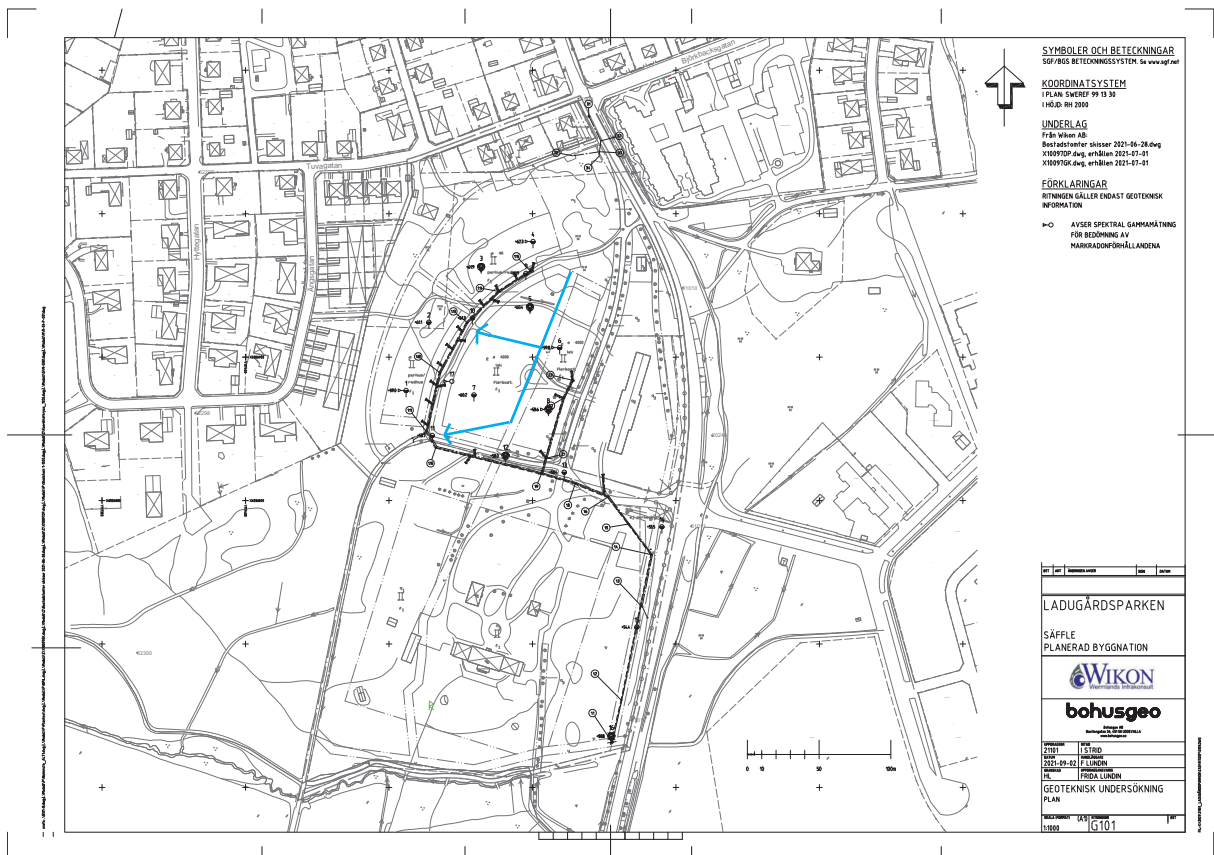
Gång- och cykelvägnätet har justerats något i relation till gällande detaljplan. Anslutningen mot väster (Ängsgatan) har tagits bort utifrån Teknik- och fritidsförvaltningens bedömning, och ersatts med naturmark (**NATUR**). En ny trafiksäker övergång för gående och cyklister planeras över Näsivägen i anslutning till Björkbackens äldreboendes ”sydvästra hörn”.



Bild: Exempel på kulörer av dova jordtoner.



Ovan: Planillustration över alternativ med 8 småhustomter och 10 radhus, fri skala.



Ovan: VA-ledningsstråk samt geotekniska soneringspunkter. Blå pilar illustrerar avbördningsriktning för dagvatten för tomterna öster om lokalgatan.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Planförslag

Planändringen innebär inga förändrade förutsättningar gällande bullerpåverkan mot den ursprungliga planen.

Skyfall

Vid ett 100-årsregn förväntas endast mindre vattenansamlningar att ske inom planområdet.

Planförslag

Dagvatten avleds i ledningsdragnings inom lokalgata söderut för att sedan avledas mot väst i befintligt dike mot Byälven.



Bild: Del av skyfallsmodellering över Säffle stad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill-, dricks- och dagvatten

Planförslag

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar har projekterats i samband med framtagandet av samrådsförslag till detaljplanen. Ledningar förläggs i gatumark samt i de i planändringen föreslagna u-områdena (u). Samtidigt tas u-område bort för det centralt belägna kvarteret för bostadsändamål. Se även kartsnitt nederst s. 9.

Det finns en befintlig enskild vattenledning som belastar del av den sydostliga tomten inom Säffle 7:36.

Dagvattenmängden förväntas inte öka i jämförelse med gällande detaljplan vilket innebär att påverkan på MKN vatten blir oförändrad.

El, telefon och IT

Planförslag

Kommunikationsledningar samt kanalisering markförläggs i gatumarken i detaljplanen.

Befintligt E-område för nätstation kvarstår (E₁).

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen syftar till att möta efterfrågan på småhus-tomter, vilket kan tillgodose. Istället för byggrätten i gällande detaljplan, vilken möjliggör totalt 45 rad- och parhus samt lägenheter i flerfamiljshus, sänks den samlade exploateringsgraden till 14 småhus (villor) eller 9 småhus och upp till 10 rad- eller kedjehus.

Här har också byggnadshöjden minskas, så de i gällande möjligheterna till bostadsbyggande i två våningar har nu ersatts av 3,5 meters byggnadshöjd, vilket tillsammans med bestämmelserna om fasadmateriell, kulörer, takvinkel och en bibehållen byggrättsgräns mot väster sammantaget minskar påverkan på befintlig bostadsbebyggelse längs med Ängsgatan.

Parkeringssituationen vid Björkbackens äldreboende kan ordnas upp med fler parkeringar och en ökad trafiksäkerhet vid Näsavägen. Vidare ges en möjlighet för de nya ägarna till Knusesunds ladugård att utveckla fastigheten för exempelvis marknader och andra publika inslag.

Hänsyn till kulturmiljön tas genom relativt omfattande bestämmelser om placering, utformning och utförande för bostadsbebyggelsen, hänsyn till alléträd samt en anpassad gatu- och gång- och cykelvägssträckning.

Mer naturmark föreslås i den nordöstra delen av planområdet, väster om smedjan, vilket borgar för en bibehållen grön och lummig ”entré” till området från Säffle centrum.

Möjlighet för att fastighetsreglera Säffle 7:14 till en egen fastighet för bostadsändamål ges också. Detta ger ingen praktisk förändring av användandet med möjliggör exempelvis försäljning eller belåningsmöjligheter.

För vidare jämförelse av de föreslagna ändringarna, se bilder på nästa sida.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförande-frågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

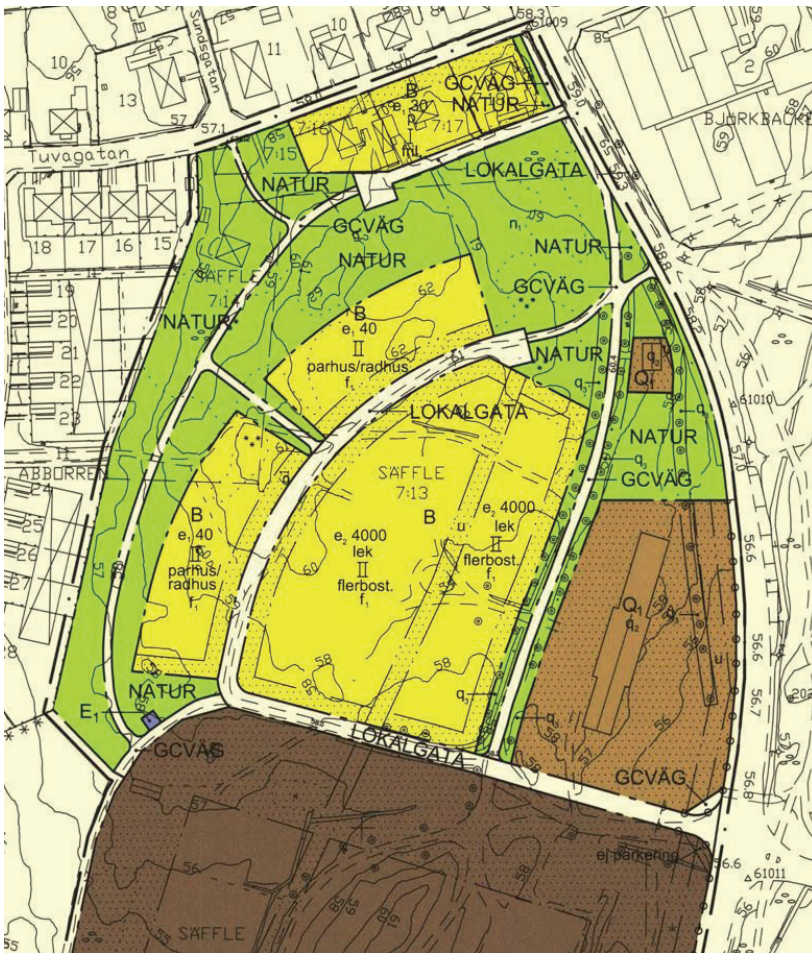
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

För en avsevärd ändring av marknivån krävs ansökan om marklov enligt 9 kap. 11§ PBL. En avsevärd förändring av marknivån bedömer kommunen vara en förändring större än +/- 0,5 meter.

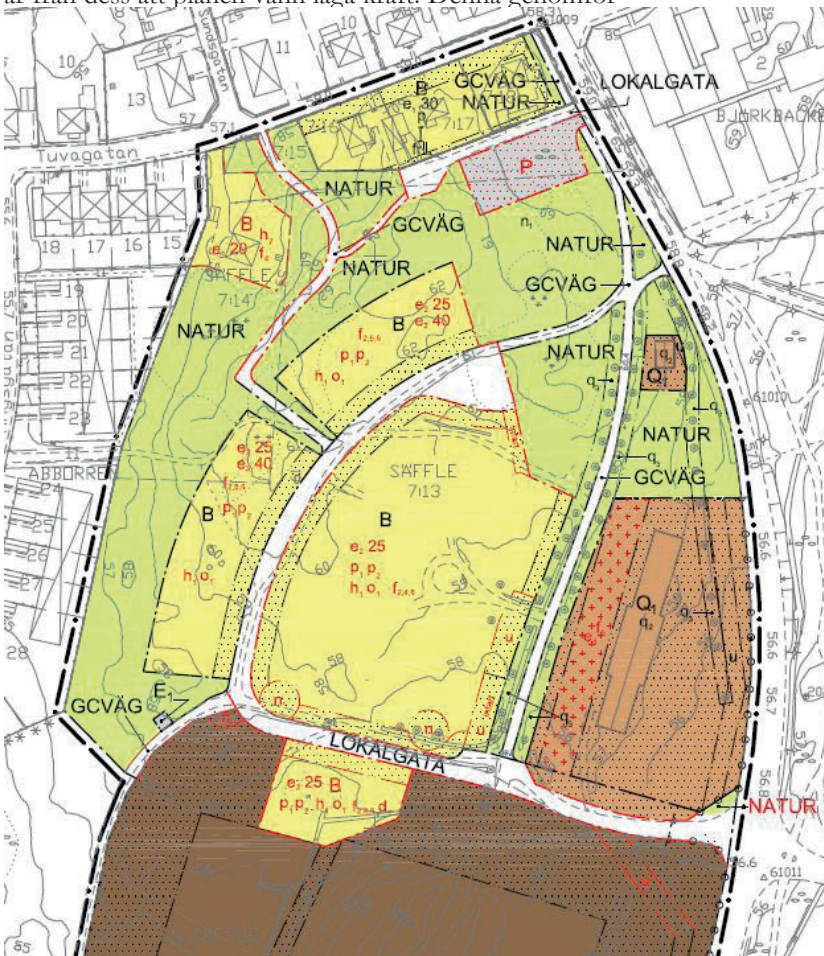
Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan var satt till 10



Till vänster:
Utsnitt ur gällande detaljplan.

är från dess att planen vann laga kraft. Denna genomför-



Till vänster:
Utsnitt ur förslag till ändring av detaljplan.

andetid har nu gått ut.

Genomförandetiden för planändringen är **5 år** från den dagen planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Planavgift ska tas ut i samband med bygglovprövningen enligt vid tillfället gällande taxa.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Säffle kommun kommer vidare att stå för drift och underhåll av parkeringen (**P**) inom området.

Ansvarsfördelning

Vad ska göras?	Vem gör?
Planarbete	Säffle kommun
Fastighetsreglering	Lantmäteriet
Markarbeten/grovplanering tomt	Exploatör
Byggnation inom kvartersmark	Exploatör
Försäljning av tomtmark	Säffle kommun samt fastighetsägare Säffle 7:36
Utbyggnad av allmän platsmark samt mark för parkeringsändamål	Säffle kommun

Tidplan

Uppdrag om planläggning MBN	juni 2021
Beslut om samråd MBN	oktober 2021
Samrådsskede	okt./nov. 2021
Beslut om granskning MBN	januari 2022
Granskning	februari 2022
Antagande MBN	mars 2022
Laga kraft	april 2022
Byggstart infrastruktur	april 2022
Ansökan lantmateriförrättning	våren 2022
Tomtförsäljning	vår/försommar 2022
Bygglovsansökan	sommar/höst 2022
Tidigast byggstart tomter	aug./sept. 2022
Färdigställande infrastruktur	oktober 2022

Avtal

Säffle kommun ska genom köpeavtal förvärva mark från Säffle 7:36 till Säffle 7:13 för del av mark för lokalgata

(**LOKALGATA**) som behöver tillföras Säffle 7:13. Se vidare nedan.

Dialog med fastighetsägare till Säffle 7:36 har förts under planprocessen.

Smedjan i planområdets nordöstra del upplåts till en privatperson som bedriver smidesverksamhet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planändringens genomförande möjliggör följande fastighetsbildningsåtgärder.

I den nordvästra delen av planområdet inom fastigheten Säffle 7:14 i delen som föreslås som (**B**) föreslås att genom fastighetsreglering minska 7:14 till att endast utgöras av kvartersmark för bostadsändamål (ca 1035 m²). Vidare regleras en mindre del (ca 7 m²) av Säffle 7:3 till Säffle 7:14. Kvarvarande mark från Säffle 7:14 kan regleras till Säffle 7:13.

För att kunna genomföra planen behöver mark (ca 580 m²) fastighetsregleras från Säffle 7:36 till Säffle 7:13 för del av mark för lokalgata.

En fastighet för bostadsändamål (ca 1355 m²) kan avstyckas från Säffle 7:36 till en egen fastighet.

Vidare kan 12 bostadsfastigheter för småhus (detta alternativ illustreras på planillustrationen på sidan 9) alternativt 7 bostadsfastigheter för småhus samt upp till 10 bostadsfastigheter för rad- eller kedjehus avstyckas från Säffle 7:13.

Slutligen kan mark söder om Knusesunds ladugård regleras från Säffle 7:13 till Säffle 7:38. Detta område omfattar ca 407 m². Syftet med denna fastighetsreglering är att sätta skötseln av miljön omkring ladugården hos en och samma huvudman.

Parkeringen (**P**) kan komma att kvarstå inom befintliga fastigheter men skulle kunna avstyckas till en egen fastighet för parkeringsändamål.

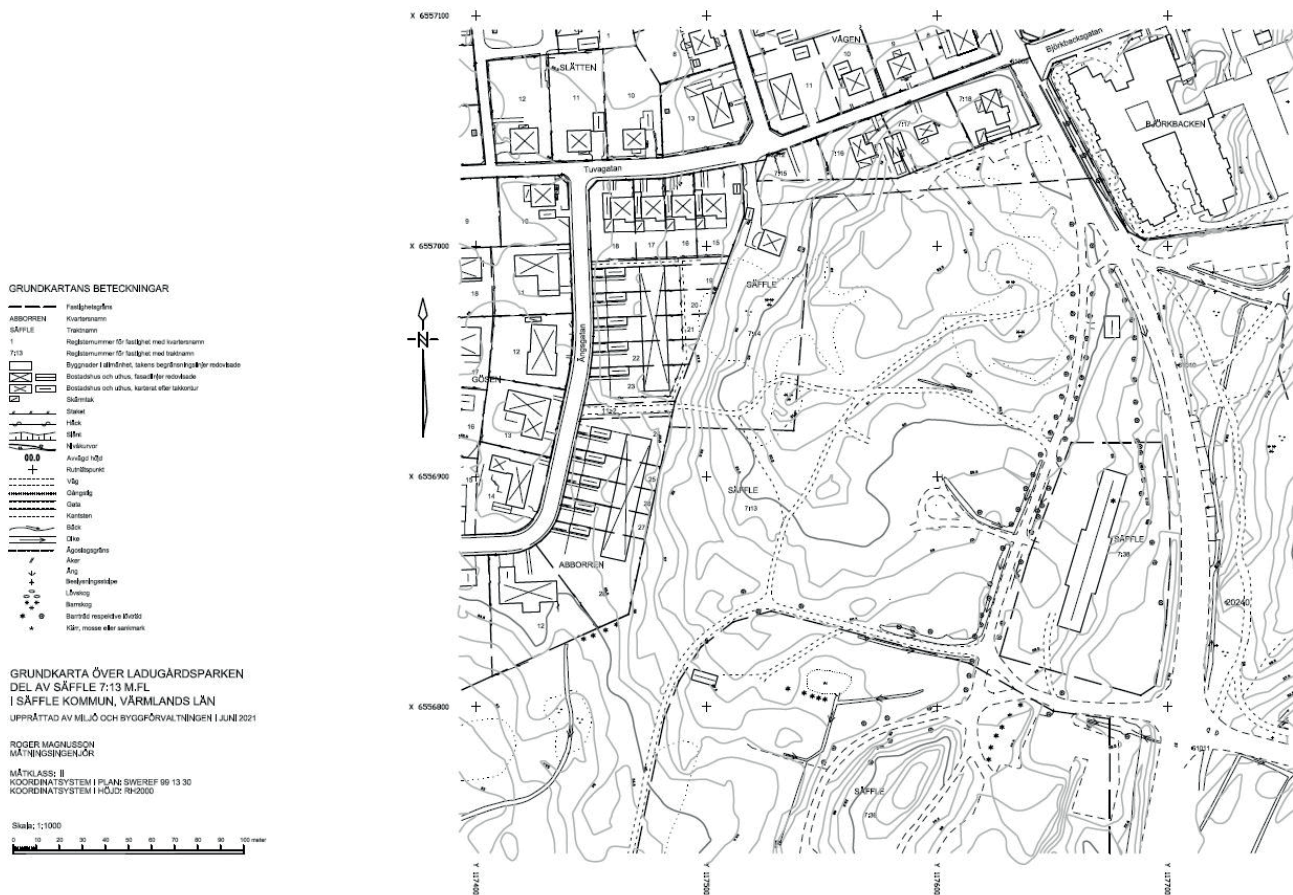
Säffle kommun ska initiera och bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder, förutom den blivande fastigheten för bostadsändamål som idag ligger inom Säffle 7:36.

Befintlig enskild vattenledning inom 7:36 kan behöva flyttas vid försäljning av den avstyckningsbara tomten inom nämnd fastighet. Alternativt kan servitut upprättas. Fastighetsägare till Säffle 7:36 initierar och bekostar eventuell flytt eller servitut.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Markreservat som möjliggör bildande av ledningsrätt för nya underjordiska ledningar skapas i planändringsförslaget genom u-område (**u**).

Det finns inom planändringsområdet inga kända, gällande rättigheter.



Ovan: Grundkarta över delen av planområdet som berörs av förslag till ändring av detaljplanen. Säffle kommun, juni 2021.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Medel har avsatts för finansiering av planarbete (samt projektering och upphandling av entreprenad för gata och VA). Kostnadstäckning för planarbete ska ske genom uttagande av planavgift i samband med bygglovprövning.

TILLSTÅND

Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet har sökts av Säffle kommun hos Länsstyrelsen i Värmland inför genomförandet av planen.

Inga ytterligare tillstånd utöver laggivning enligt PBL bedöms krävas inom ramen för kommande planläggning.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av stadsarkitekt Daniel Nordholm tillsammans med Marielle Nilsson och lantmätare Andreas Nehlin, SBK Värmland AB. Planförslaget har vidare tagits fram gemensamt med tjänstepersoner från Miljö- och byggförvaltningen och Teknik- och fritidsförvaltningen.

Säffle 2022-03-03

Daniel Nordholm
Stadsarkitekt

Marielle Nilsson
Sambällsplanerare

Peter Pettersson
Förvaltningschef

Annika Sahlén
Planbandläggare



SÄFFLE KOMMUN