

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall göra det möjligt att uppföra ca 45 nya bostäder i form av sammanbyggda småhus och mindre flerbostadshus i Ladugårdsparken norr om herrgården. Vidare införs skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla miljön och bebyggelsen kring Knusesunds herrgård.

Området får sin huvudinfart från Näs vägen/länsväg 533 via en ny gata som även trafikförsörjer herrgården.

Planen upprättas med normalt planförfarande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företråde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Det aktuella området ligger i direkt närhet till centralorten Säffle. Platsen ligger strategiskt till för den tänkta användningen med god 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 §§.

Planen kan inte heller sägas påtagligt skada något kärnområde för natur- eller kulturvården enligt 3 kap. 6 §. Däremot påverkas delar av ett område med betydelse för kulturmiljövården. Dels är området i stort rikt på fornlämningar från järnåldern och dels är området kring Knusesunds herrgård av lokal och regional betydelse som en värdefull kulturmiljö.

Ett av planens syften är just att långsiktigt skydda kulturmiljön. Vidare har den nya bebyggelse förlagts på sådant sätt att påverkan på kulturmiljön och fornlämningsområdena skall bli så liten som möjligt.

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.

Planområdet ligger inom Byälvens avrinningsområde. Älven mynnar i Vänern som är av riksintresse för bl.a. yrkesfisket. Planläggningen bedöms dock inte heller, indirekt, påverka detta riksintresse.

Miljökvalitetsnormer

I miljöbalkens 5 kap. anges miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad avser partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon, miljökvalitetsnormer för olika föreningar i fisk- och musselvatten samt miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

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.

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 fortsatta 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, bakgrundsnivåerna inom det aktuella området bedöms idag vara låga. Planen bedöms inte heller innebära några andra förändringar som ökar utsläppen till luft.

Planområdet ligger inom Byälvens avrinningsområde som tillhör Göta älvs huvudavrinningsområde. Byälven mynnar i Vänern som ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas. Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna

parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

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

Miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller gäller, så som de idag är formulerade, endast kommuner med fler än 100 000 invånare.

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger i den södra kanten av tätorten Säffle, vid Knusesunds herrgård, mellan Byälven och Näsvägen/länsväg 533 en knapp kilometer från Säffle centrum. Området avgränsas i nordväst, norr och nordöst av befintlig bebyggelse i Tuva- och Tegnérsområdena, i sydväst, söder och sydost av naturmark.
Areal	Planområdets areal är 9,2 hektar.
Markägo- förhållanden	Säffle 7:14 – 7:18 och Säffle 7:22 är i privat ägo medan 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, områdes- bestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner	Planområdets berörs till liten del av två detaljplaner, i nordöst av Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för sydöstra delen av Sundsgärdet , fastställd den 20 augusti 1960, och i öster av Detaljplan för del av Södra Sund, etapp 1 , antagen 24 april 1989. Genomförandetiderna är utgångna för båda dessa planer. I övrigt gränsar planområdet i väster till Förslag till ändring av stadsplanen för Tuvaområdet , fastställd 11 augusti 1960, i norr till Säffle köping, förslag till ändring av stadsplanen för den nordöstra delen , fastställd 20 oktober 1939, och i söder till Detaljplan för golfbana i Södra Sund , antagen den 31 mars 2003.
--------------	--

Genomförandetiderna är utgångna för de båda äldre planerna medan genomförandetiden för planen som omfattar golfbanan går ut den 25 april 2013. Planen kommer dock inte att genomföras. En eventuell etablering av golfbana kommer att ske på annat ställe inom kommunen.

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 en 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.

Planområdet ingår som en del i denna miljö.

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**

Ett programarbete har förevarit för Laugårdsparken som utgör en del av planområdet.

Planprogrammen var ute på samråd under tiden 10 juli - 4 augusti 2006. Samrådsredogörelse finns upprättad. Den nu aktuella planeringen följer i stort programmens intentioner även om planområdet nu utökats till att också omfatta själva herrgårdsområdet.

Bedömningen har gjorts att något ytterligare detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Vidare kan den nu aktuella planeringen inte heller anses strida mot gällande översiktsplan.

**Behovs-
bedömning**

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.

Däremot görs bedömningen att en miljöteknisk bedömning, trafikbullerberäkningar samt att en trafikutredning bör göras förutom det underlagsmaterial som redan finns framtaget.

Dessa undersökningar/utredningar är nu framtagna och kunskaperna härifrån har inarbetats i planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

topografi

Planområdet utgörs av ett höjdparti med marknivåer som varierar mellan ca + 50,0 meter (RH 00) i de lägre partierna i söder och ca + 62,0 meter (RH 00) i högsta partierna i norr.

I söder avgränsas planområdet av en bäckravin. Bäckens rinner ut i Byälven.



Söderut breder det flacka öppna landskapet ut sig mot Byälven och Värmlandsnäs.



vegetation

På området norr om herrgården, den s.k. Ladugårdsparken, låg tidigare flera ekonomibyggnader som hörde till gården. Idag finns bara ett stall med vidbyggt vagnslider och förråd samt en gammal smedja kvar. Området utgörs i övrigt av ett parkliknande grönområde.



Här finns ett bl.a. en vacker tallskog och ett antal större ädellövträd av varierande storlek. Buskskikt saknas och marken är grästäckad förutom vissa delar där berget går i dagen.



Genom området skär den gamla infarten till herrgården och längs den finns resterna av en dubbelsidig allé som dock inte når ända fram till herrgården. Även öster om bebyggelsen, stallet och smedjan respektive herrgårdsbyggnaden, finns rester en gamla enkelsidiga alléer.

Själva herrgården ligger på en höjd och omges av ett antal större lövträd som har stor betydelse för herrgårdsmiljön. Marken runt herrgården utgörs i huvudsak av klippta gräsytor.

biotopskydd

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

Inom biotopskyddsområde får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen kan medge dispens om särskilda skäl föreligger.

geotekniska

Det gjordes 1969 en geoteknisk utredning för området söder om plan-

förhållanden	<p>området av Bjurströms Geotekniska Byrå AB. Den visar att jorden i de lägre delarna utgörs lera eller mjåla med inslag av morän i och runt skogsholmarna där även berg i dagen förekommer.</p> <p>För själva planområdet har ingen specifik undersökning gjorts. Terrängtypen är dock densamma och erfarenheter från de arkeologiska undersökningarna och från markradonundersökningen indikerar att markförhållandena är likartade, dvs. morän och berg i de högre partierna och med ökat inslag av lera i de lägre.</p> <p>Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. I samband med bygglovsprövningen, när byggnadernas exakta lägen och markbelastningarna är kända, kan kompletterande geotekniska undersökningar komma att krävas.</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>Kring herrgården bedrevs tidigare jordbruksverksamhet. I Ladugårdsparken norr om herrgården fanns tidigare ett flertal ekonomibyggnader.</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>Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerade i Statens Planverks rapport 59:1982.</p>
höga vattenstånd	<p>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).</p>
skredrisk	<p>Planområdet omfattar ett höjdparti i landskapet där berg i dagen förekommer. Stabiliteten bedöms vara god inom detta område.</p>
fornlämningar	<p>Omkring planområdet finns en Värmlands största koncentrationer av gravhögar från järnåldern.</p> <p>Inom själva planområdet finns tre registrerade fornlämningar enligt fornminnesregistret.</p> <p>Längst i norr, i Ladugårdsparken, finns ett boplatssområde och vid herrgården finns ytterligare två registreringar, en minnessten och en fyndplats. Alldeles utanför planområdet finns ytterligare ett antal fornlämningar.</p> <p>Inför planläggningen av Ladugårdsparken fattade länsstyrelsen beslut om s.k. särskild arkeologisk utredning. Resultatet av denna utredning sammanfattas i Värmlands Museums rapport 2007:28. Vid utredningen påträffades boplatslämningar. För detta område har länsstyrelsen sedan fattat beslut om arkeologisk förundersökning med syfte att avgränsa fornlämningen samt att klargöra behovet av eventuell särskild undersökning.</p> <p>Förundersökningen visade inga ytterligare lämningar. Länsstyrelsen har därför meddelat att inga fler undersökningar erfordras och att marken därmed, utifrån arkeologisk synpunkt, kan disponeras fritt.</p>

Verksamheter

inom
planområdet

Knusesunds herrgård, inom den södra delen av planområdet, används idag för restaurang-, hotell- och konferensverksamhet.

Den stora ekonomibyggnaden, som tidigare tillhörde herrgården, används idag som förråd och den gamla smedjan används som keramikverkstad.

I den norra delen finns fyra friliggande enbostadshus.

utom
planområdet

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

Närmast norr och nordväst om planområdet ligger villabebyggelse, i nordöst finns bl.a. skolor, äldreboende och friluftsanläggningar.

Söderut ansluter natur- och åkermark. Ca en och en halv kilometer söder om planområdet ligger By kyrka.

**Bebyggelse**

inom
planområdet

Inom planområdet har merparten av bebyggelsen anknytning till Knusesunds herrgård.

Inom herrgårdsområdet finns totalt åtta byggnader. Det är, förutom själva herrgårdsbyggnaden med flyglar och komplementbyggnader, ett stall med vidbyggt vagnslider och förråd samt en smedja. Tidigare fanns ytterligare ett antal större ekonomibyggnader som tillhörde herrgården, dessa är dock numera rivna.

Gårdens anor går tillbaka till tidig medeltid där gården Sund finns nämnd. Numera kallas gården *Knusesund*. Namnet härrör från den tid då detta var den största marknadsplatsen i Värmland vilket det fortsatte att vara långt in på 1500-talet.

Den nuvarande bebyggelsen härstammar från 1700- och 1800-talen. Herrgårdsbyggnaden är uppförd i två våningar med gaveltillbyggnader i en våning. Fasaderna har stående träpanel i en beige kulör och taket är täckt med grön falsad plan plåt. Byggnaden har genom åren genomgått en rad förändringar.



Flygelbyggnaderna har likadana fasader som herrgårdsbyggnaden medan taken är tegeltäckta.



På tomten finns också en äldre timrad stolpbod samt ytterligare några komplementbyggnader.



I Ladugårdsparken finns ett stall som tidigare tillhört herrgården. Stallet har tillbyggt med ett vagnslider och ett förråd.



Längre norrut i Ladugårdsparken finns en gammal gårdssmedja konstfullt murad i rött tegel med trappstegsgavel och korsvirkesmarkeringar på långsidorna.



Dessutom finns i den norra delen av planområdet, i anslutning till Tuva-gatan, fyra befintliga villor som ingår i planområdet. De ligger idag utanför detaljplanlagt område.



utom
planområdet

Den anslutande bebyggelsen i norr och nordost varierar i utseende. Här finns i huvudsak småskalig villabebyggelse med hus från 1920-talet och framåt.

I nordost finns även bebyggelse av lite mer institutionell karaktär såsom äldreboende och skolor.



Service

samhällelig

Planområdet ligger i den södra kanten av Säffle tätort en knapp kilometer från centrum.

Inom en ca kilometer finns förskola, låg- och mellanstadieskola och högstadieskola, vårdcentral och sjukhus.

Sporthall och simhall finns inom ca en och en halv kilometer från planområdet, även gymnasieskola finns inom närområdet.

kommersiell

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

Friytör

rekreation

Planområdet gränsar i sin södra del till grönområden lämpliga för rekreation.

Närmaste område med iordningställda stig- och spårssystem finns inom Sundsområdet 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. Härifrån trafikmatas huvuddelen av planområdet idag.



Näsvägen/länsväg 533 förbinder planområdet norrut med Säffle centrum och söderut med Värmlandsnäs. Skyltad hastighet förbi planområdet är 50 km/tim.



Näsvägen/länsväg 533 ingår, enligt kommunens **trafikplan 2008**, i huvudnätet.

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

De befintliga enbostadshusen i norr trafikförsörjs från en enskild väg i parken söder om fastigheterna. Den västligaste bostadsfastigheten har sin infart från Tuvagatan.

- parkering** Det enda egentliga parkeringsbehov som idag finns är det som är kopplat till herrgårdens verksamhet och till de befintliga villorna i norr.
- Parkeringen löses idag på den egna tomtmarken.
- kollektivtrafik** Det finns ingen busslinje som trafikerar området idag.
- Järnvägs- och busstation finns inne i Säffle centrum. Avståndet dit är ca två kilometer.
- Restiden med tåg till Göteborg är ca två timmar och till Karlstad ca 50 minuter.
- Med buss är restiden till Åmål ca 20 minuter och till Karlstad ca en timma och en kvart.
- gång- och cykeltrafik** Det finns en separat GC-väg utbyggd från Säffle centrum ner till By kyrka. Den går parallellt med Näsvägen/länsväg 533 på den östra sidan och passerar hela planområdet.



Dessutom finns ett GC-vägnät som knyter ihop herrgårdsområdet med Tuva- och Tegnérssområdena. Vidare finns en GC-väg i öst-västlig riktning som går längs bäcken söder om herrgården tvärs genom planområdet från Näsvägen/länsväg 533 i öster och ner till Byälven i väster och därifrån vidare in mot centrum.

Inom området finns även rester av en äldre vägstruktur som till viss del används av gång- och cykeltrafiken.

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

Störningar
buller
biltrafik

Näsvägen/länsväg 533, som sträcker sig längs hela planområdets östra gräns, trafikeras med ca 1560 fordon per årsmedeldygn varav ca 7 % tung trafik. Den bedöms alstra trafikbuller som kan störa planområdet.

Miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö* har bl.a. ett delmål som avser buller. Här anges att antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar 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.

Grundläggande riktvärden för buller från biltrafik finns angivna i **Infrastrukturpropositionen 1996/97:53**. Här anges följande vägledande riktvärden för god miljö kvalitet vid nybyggnad av bostadsbebyggelse:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus,
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid,
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), och
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Några andra eventuella störningar är inte kända.

Teknisk försörjning

vatten, avlopp
och dagvatten

Det kommunala nätet finns framdraget till herrgården idag.

värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt fram till Björkbackens äldreboende omedelbart norr om planområdet.

Säffle Fjärrvärme AB är nätägare.

el, tele, data

Ledningsnät finns utbyggt fram till herrgården.

avfall

Avfallshanteringen sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Närmaste återvinningsstation finns vid Tegnérskolan, ca 500 meter från planområdet.

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

FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

De naturgivna förutsättningarna 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. 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.

vegetation

Plangenomförandet innebär att en del av ett parkliknande naturmarksområde exploateras och tas i anspråk som tomtmark eller gatumark. Schaktningsarbeten, behov av utsikt, solinfall och liknande kommer sannolikt att innebära att den naturliga trädvegetationen även inom tomtmarken i stor utsträckning kommer att ersättas av trädgårdsväxtlighet.

En ambition bör dock vara att den naturliga vegetationen till viss del bibehållas och nyttjas även inom tomtmarken. Det kan gälla enstaka praktträd, vackra gruppbestånd och träd med avgränsande eller skyddande funktion. Bevarandet måste självfallet vägas mot andra eftersträvansvärda kvaliteter såsom uppsikt, utsikt, solinstrålning, trafik-säkerhet och liknande.

När det gäller särskilt värdefulla träd eller grupper av träd har ambitionen varit att i största möjliga mån utforma planen så att dessa hamnar inom naturmarksområden.

Vegetationen mellan och runt bebyggelsekvarteren har i planen redovisats som naturmark. Normalt förutsätter naturmark ingen annan särskild skötsel än städning. I det här fallet kommer naturmarken att skötas dels med hänsyn till att den omges bostäder och de krav detta ställer samt dels med hänsyn till de naturmiljövärden som finns.

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

Träd har många miljöfördelar, de fungerar som luftrenare, bullerdämpare, vindskydd, solskydd, regnskydd och förändras dessutom vackert över årstiderna.

Ett träd avger lika mycket syre som en människa tar upp och upptar samma mängd koldioxid som en människa avger. 25 träd fordras för samma jämviktsförhållande vid en bil. Mycket vegetation är alltså en förutsättning för frisk luft i våra bostadsmiljöer.

biotopskydd

Alléerna inom planområdet ligger både på allmän platsmark, naturmark, och kvartersmark.

De äger generellt biotopskydd enligt miljöbalken men för tydlighetens skull har de ändå getts skyddsbestämmelser i planen.

Alléerna har stor betydelse för upplevelsen av miljön kring herrgården.

Eventuell föryngring och komplettering av alléerna får ske först efter tillstånd från länsstyrelsen.

geotekniska förhållanden

Slutsatser som kan dras från de geotekniska undersökningarna som gjorts söder om planområdet tyder på att grundläggning av bebyggelse kan ske med normala grundläggningsmetoder.

I samband med bygglovsprövningar, när byggnadernas exakta lägen och markbelastningarna är helt kända, kan krav komma att ställas på kompletterande undersökningar.

förorenad mark	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.
radon	Mot bakgrund av att marken, där mätningar gjorts, är att klassa som normal- till högradonmark har i planen införts bestämmelse om att byggnadernas grundkonstruktioner skall utföras radonsäkra.
höga vattenstånd	De topografiska förhållandena är sådana att ingen ny bebyggelse kan förläggas på nivåer där risk för översvämning finns.
skredrisk	Kvartersmarken är förlagd till områden där stabiliteten bedöms som god.
fornlämningar	Generellt gäller att alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Om det, i samband med exploatering eller andra arbeten, skulle påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen. Det fornlämningsområde som finns registrerat i Ladugårdsparken utgår enligt meddelande från länsstyrelsen. Det gäller även den fyndplats som finns registrerad i direkt anslutning till herrgårdens huvudbyggnad. Kvarstående registrering sydväst om herrgårdsbyggnaden har markerats med run-R på plankartan.

Verksamheter

Den norra delen av planområdet, Ladugårdsparken, är avsatt för bostadsändamål i form av sammanbyggda småhus och mindre flerbostadshus, ca 45 bostäder lite beroende på fördelningen mellan hustyper och bostädernas storlek. Samtidigt detaljplaneläggs de tre befintliga enbostadshusen längs Tuvagatan som tidigare legat utanför detaljplanelagt område. Det fjärde enbostadshuset, längst i väster, ägs av kommunen och kommer att avvecklas i samband med plangenomförandet.

Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/pakering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

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.

För herrgårdsfastigheten bekräftas den pågående verksamheten, dvs. kontors-, konferens-, restaurang- och övernattningsverksamhet.

Den kvarvarande ekonomibyggnaden och gårdssmedjan i Ladugårdsparken har i planen getts användningsbestämmelsen Q₁, dvs. användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. I det här fallet med tillägget att verksamheten skall vara av sådan karaktär att den kan sam-

lokaliseras med bostäder, enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 **Bättre plats för arbete**.

Generellt gäller att verksamheterna så långt möjligt skall anpassas till ett ut hålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

Inom planen har även område för en ny elnätstation avsatts.

Bebyggelse

Planen möjliggör att det byggs ca 45 nya bostäder inom Ladugårdsparken.

I den västra delen skall bostadsbebyggelsen uppföras som radhus eller parhus och i den centrala delen som flerbostadshus.

Såväl radhusen/parhusen som flerbostadshuset får uppföras till två våningars höjd. Möjligheten att bygga i två våningar ger en god anpassning till omgivningen och skapar dessutom förutsättningar att hålla nere byggnadsarean, dvs. byggnadernas avtryck på marken. Därmed skapas möjligheter att spara mer värdefull markyta och vegetation.

Som våning räknas, enligt 9 § 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 vindbjälklagets översida och källare om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Utnyttjandegraden för bostäderna anges på två olika sätt. För småhusen som en största tillåten byggnadsarea i procent av fastighetsarean och för flerbostadshuset som en största tillåten sammanlagd bruttoarea i kvadratmeter för hela kvarteret.

Byggnadsarean är den sammanlagda ytan bebyggelsen upptar på marken.

Bruttoarean är den sammanlagda ytan av varje våningsplan i varje byggnad begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida.

Bostadskomplement av olika slag, såsom förråd, garage och liknande räknas in i areabegreppen enligt ovan.

För den nya bebyggelsen i Ladugårdsparken har, med hänsyn till läget inom herrgårdsområdet, införts hänsynsbestämmelse om att bebyggelsen skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden.

När det gäller den befintliga bebyggelsen i norr utmed Tuvagatan har bestämmelserna i stort anpassats till byggnadernas befintliga utformning.

Knusesunds herrgård med tillhörande byggnader och de gamla uthuset i Ladugårdsparken bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde, av plan- och bygglagen följer då att:

3 kap. 1 §

"Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan."

3 kap. 10 §

"Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara."

3 kap. 12 §

"Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

För herrgården har därför införts skyddsbestämmelser där det konstateras att området som sådant omfattas av 3 kap. 12 § plan- och bygglagen och att den omgivande parkanläggningen inte får förvanskas. Vidare konstateras att herrgårdsbebyggelsen, huvudbyggnaden och flygelbyggnaderna, samt uthusen i Ladugårdsparken även de är av sådan karaktär som avses i 3 kap. 12 § plan- och bygglagen och att de inte får rivas. Vidare skall vid renovering eller eventuella ändringar byggnadernas exteriörer bevaras eller återskapas till originalutseende med ursprungligt material och teknik.

Planen möjliggör uppförandet av kompletterande bebyggelse i anslutning till herrgården. För sådan eventuell ny bebyggelse har i planen införts hänsynsbestämmelser som innebär att den skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden. Det kan avse lokaliseringen på tomten, byggnadens proportioner eller utformning i övrigt, exempelvis material och kulör.

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.

Även arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde skall vara utförda på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionshinder. Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda.

Service

samhällelig

Bedömningen 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 kan självfallet bidra till att stärka redan befintlig.

Friytor

rekreation

Planen innebär att delar av ett naturmarksområde norr om herrgården till stora delar kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Området används idag i viss omfattning av kringboende som rekreativområde. Mellan och kring byggnadskvarteren kommer dock att finnas gröna stråk som blir allmänt tillgängliga.

Tillgången totalt sett till orörda naturområden måste ändå ses som mycket god inom området.

lek

I planen har angetts att lekplats skall ordnas i anslutning till bostadsbyggnaden .

En lekplats skall generellt sett vara väl solbelyst dagtid, lättillgänglig, trafiksäker och kunna hållas under uppsikt.

Trafik

biltrafik

Huvuddelen av planområdet nås via en gata som ansluter till Näsvägen/länsväg 533 i samma läge där infarten till herrgården idag ligger. Korsningen är utformad som ett fyrvägsskäl med separata körfält för vänstersvängande trafik.

Bedömningen görs att korsningen klarar den ökade belastningen ett plangenomförande innebär efter vissa förbättringar när det gäller viloplan och siktförhållanden. I planen har bl.a. införts bestämmelse om att parkeringsplats inte får anordnas inom siktriangeln. Korsningens detaljutformning kommer att ske i samband med projekteringen.

Den nya gatan utformas som en återvändsgata och avslutas med en vändplats, bl.a. för att eliminera risken för störande genomfartstrafik. Gatan har getts bredden 6,5 meter och kommer att tillhöra lokalnätet.

Det allra nordligaste bostadskvarteret, som omfattar de tre befintliga fastigheterna, kommer att ha kvar sina infarter från söder via en mindre gata med 4,5 meters bredd som ansluter till Näsvägen/länsväg 533 och avslutas med en vändplats. Vägen är idag enskild men kommer i samband med plangenomförandet att övertas av kommunen och ingå i lokalnätet.

parkering

Parkeringsbehovet skall lösas inom respektive fastighet.

kollektivtrafik

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- och
cykeltrafik

GC-vägen som löper från centrum till By kyrka på den östra sidan om Näsvägen/länsväg 533 kommer att kopplas till planområdet genom en överfart i anslutning till den nya angöringsgatan. Passagen kommer att utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten och de oskyddade trafikanterna.

Genom själva planområdets sträcker sig två gång- och cykelvägar i nord-sydlig riktning med kopplingar till det övergripande GC-nätet. Den östra går längs en gammal allékantad väg som i söder mynnar ut på den nya angöringsgatan och i norr ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät som bl.a. når Säffle centrum.

Den västra sträcker sig genom planområdet väster om småhuskvarteret och kopplas till en gammal väg som löper längs herrgårdens västra fastighetsgräns och vidare ut i det öppna landskapet i söder. Söder om herrgården korsar den en befintlig gång- och cykelväg som bl.a. förbinder Näsvägen/länsväg 533 med Byälven. Vägen ligger till stor del på kvartersmark. Den bekräftas i planen genom att bestämmelse införts om att marken skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

De nya angöringsgatorna kommer att fungera som en s.k. blandtrafikgator där olika trafikslag skall samsas. De kommer därför att utformas med tanke på detta och bl.a. ges en högsta tillåten hastighet på 30 km/tim, allt i enlighet med trafikplanens intentioner.

I samband med utbyggnader likt den i planförslaget är det av stor vikt att hålla uppsikt över de nya trafikvanor som kan utvecklas. Även om trafiksäkra möjligheter anvisas kan de boende i området ändå välja andra alternativ.

Störningar
buller
biltrafik

Vägverket Konsult har gjort en trafik- och bullerutredning för att bl.a. konstatera på vilket avstånd från Näsvägen/länsväg 533 man klarar riktvärdet för vägtrafikbuller på 55 dBA, ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Beräkningarna har gjorts utifrån den ökade trafikmängd ett plangenumförande beräknas ge.

För bostadskvarteren i planområdets norra del bör avståndet från vägmitt vara minst 19 meter. Planen har utformats med hänsyn till detta. Ingen ny bostadsbebyggelse kommer att ligga inom detta avstånd från vägen.

Enligt dessa beräkningar är dock det befintliga enbostadshuset närmast Näsvägen/länsväg 533 i planområdets norra del bullerutsatt utöver gällande riktvärden. Ett plangenumförande med en viss ökning av trafikmängden bedöms dock inte märkbart påverka bullersituationen för den aktuella bostadsfastigheten. Bullerproblemet delas med flera andra fastigheter längs Näsvägen/länsväg 533 norrut in mot Säffle centrum.

Ett bullerplank eller en bullervall löser inte problemet då dessa måste kortas för att klara siktriangeln i gatukorsningen Tuvagatan-Näsvägen. Det handlar i så fall om att ljudisolera fasaden. Detta hanteras lämpligen i särskilt sammanhang utanför själva planprocessen.

Teknisk försörjning

vatten och avlopp

En utbyggnad av det kommunala nätet kommer att ske inom planområdet. Bebyggelsen kommer sedan att anslutas till nätet.

Befintliga underjordiska ledningar tryggas genom markreservat i planen.

dagvatten

Dagvattennätet kommer att byggas ut inom planområdet för avvattnings 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 skall anslutas till fjärrvärmennätet eller utformas med andra långsiktigt hållbara energilösningar.

el

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

Befintliga underjordiska ledningar tryggas i planen genom markreservat i planen.

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 tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Den föreslagna utbyggnaden med ytterligare ca 45 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 söderut.

Den nya bebyggelsen har lokaliserats till ett område av naturmarks-karaktär som för kringboende har en viss betydelse som grönområde och rekreatjonsområde. En exploatering innebär att stora delar av området nu tas i anspråk och att naturlig vegetation till stor del kommer att försvinna och ersättas av bebyggelse, gator och vägar.

Planen har dock getts en utformning med relativt stora, allmänt tillgängliga, naturmarkspartier för att bibehålla den gröna karaktären och i någon mån minska exploaterings barriäreffekter.

För redan boende inom närområdet kommer de föreslagna förändringarna att få flera konsekvenser. Några fastigheter kommer att få helt ny bebyggelse inom synhåll. En ökat befolkningsmängd innebär också att belastningen på servicefunktioner, fritidsanläggningar, trafiknät och grönområden kommer att öka något. Samtidigt skapas givetvis också bättre förutsättningar för utveckling och förbättringar inom dessa områden.

Ett långsiktigt uttalat mål för Säfte kommun är att växa, bl.a. för att genom ett förbättrat skatteunderlag skapa bättre möjligheter att behålla och utveckla servicen. En förutsättning för det är att kunna erbjuda konkur-

renskraftiga och attraktiva bostäder. Genom planen tillförs Säffle ett varierat utbud av bostäder inom en vacker och kulturhistoriskt intressant miljö till förhållandevis låga infrastrukturella kostnader. Läget är naturnära men ändå på gångavstånd från stadens serviceutbud.

Planens skyddsbestämmelser innebär vidare att den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Knusesunds herrgård ges ett långsiktigt skydd som gör att även kommande generationer får möjlighet att uppleva den.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har stadsarkitekt Lasse Westerberg och gatuchef Niklas Ekberg medverkat.

2009-05-11

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

GODKÄND AV MB 2009-05-18

ANTAGEN AV KF 2009-07-01

LAGA KRAFT 2010-04-08