



## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för fastigheterna Bylunda 7 och 8**

Säffle Kommun

Värmlands Län

ANTAGEN AV MB 2015-03-17  
LAGA KRAFT 2015-04-13

**ANTAGANDEHANDLING**

# Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Inledning                                  | 3         |
| <b>BAKGRUND</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>PLANENS HANDLINGAR</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>PLANENS SYFTE</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>PLANDATA</b>                               | <b>3</b>  |
| 2. Tidigare ställningstaganden                | 3         |
| <b>PLANUPPDRAG</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>ÖVERSIKTSPLAN</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>DETALJPLAN</b>                             | <b>3</b>  |
| <b>BEHOVSBEDÖMNING</b>                        | <b>4</b>  |
| 3. Avvägningar enligt miljöbalken             | 4         |
| 4. Planeringsförutsättningar och förändringar | 4         |
| <b>NATUR- OCH KULTURMILJÖ</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>BEBYGGELSEOMRÅDEN</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>FRIYTOR</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>GATOR &amp; TRAFIK</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>STÖRNINGAR &amp; RISKER</b>                | <b>9</b>  |
| <b>TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM</b>            | <b>10</b> |
| 5. Konsekvenser av planens genomförande       | 10        |
| 6. Genomförandefrågor                         | 11        |
| <b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>                  | <b>11</b> |
| <b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>                 | <b>11</b> |
| <b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b>              | <b>11</b> |
| <b>EKONOMISKA FRÅGOR</b>                      | <b>11</b> |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>                 | <b>11</b> |

---

## Omslag

Illustration över befintlig byggnad i planområdet från norr, Leif Holgersson från tidsskriften "Vårt Säffle - och bygden omkring"

# 1. Inledning

## BAKGRUND

Fastigheten Bylunda 7 i Säffle kommun inrymmer en huvudbyggnad som tidigare använts för allmänna ändamål som exempelvis ålderdomshem och fritidsgård. Fastigheten ägs av Säffle kommun. På fastigheten Bylunda 8 finns en huvudbyggnad ursprungligen uppförd som kommunal möteslokal mm, fastigheten är privatägd. Fastigheterna berörs av ett fornlämningsområde.

Det finns en politisk vilja inom kommunen att på sikt avyttra fastigheter som inte fyller ett behov för kommunens verksamhet eller som utgör en del av den kommunala kärnverksamheten. I syfte att skapa större valmöjligheter och öka fastighetens attraktivitet ska detaljplanen för fastigheten ändras till att omfatta ytterligare markanvändningar.

## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

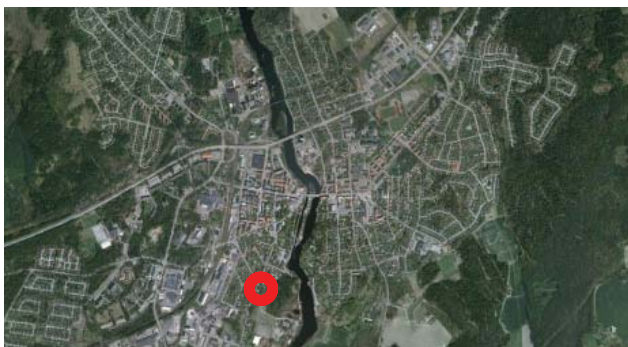
1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser
3. Behovsbedömning
4. Särskilt utlåtande (efter samråd)

## PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten till utökad markanvändning för bostads- och centrumändamål. En ökad flexibilitet i markanvändning kan skapa fler möjliga användningar och därmed också större förutsättningar för ett aktivt utvecklingsarbete inom fastigheten. Planen ska också skydda de kulturhistoriska värden som finns, både utifrån befintliga byggnader och det fornlämningsområde som ligger inom planområdet.

## PLANDATA

Planområdet omfattar den kommunägda fastigheten Bylunda 7 och den privatägda fastigheten Bylunda 8. Planområdet omfattar 5400 kvadratmeter.



Ovan: Karta med planområdets belägenhet

# 2. Tidigare ställningstaganden PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen gav Miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag, KS §117 2014-06-02 att genomföra en planändring för fastigheten Bylunda 7, från A-ändamål (allmänt ändamål) till centrum- och bostadsändamål. Under planarbetet har konstaterats att även fastigheten Bylunda 8 behöver tas med i planarbetet för att säkerställa pågående markanvändning.

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

## ÖVERSIKTSPLAN

I Säffle kommuns Översiktsplan 2013, antagen 16 december 2013, anges det bl.a. att det är viktigt att arbeta för en levande stadskärna och en bebyggelse i värdet skick. Det anges att ”för att få ett livaktigt centrum är kommunen positiv till att pröva alternativa användningar av lokaler i centrumområdet” vilket anses gälla även för planområdet. Angående kulturhistoriskt värdefull bebyggelse konstateras att en relativt liten andel sådan bebyggelse har skydd i detaljplan. En prioriterad fråga är att på sikt säkerställa sådan bebyggelse med detaljplanebestämmelser. Befintlig byggnad bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.



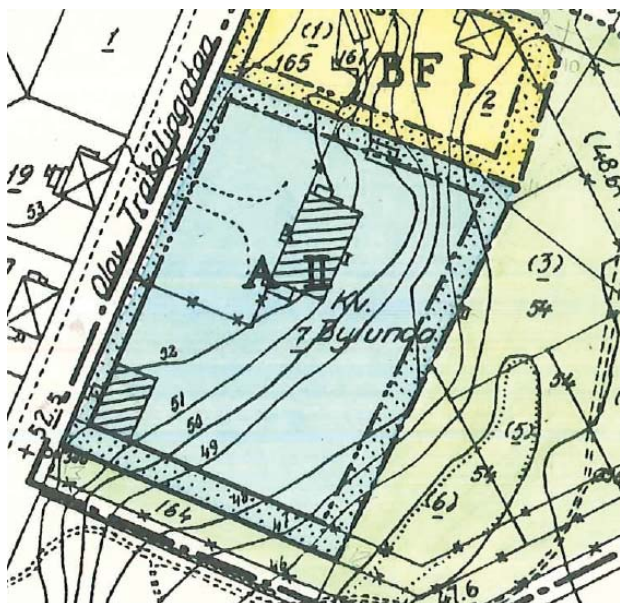
*I översiktsplanen utpekas södra Karlsborgsåsen som utvecklingsområde för bostäder (lila område). Planförslaget påverkar inte möjligheterna att utveckla detta område. Väster om lila markerat område syns fornlämningsområde markerat.*

Föreliggande detaljplan är förenlig med kommunens översiktsplan.

## DETALJPLAN

Planområdet berör en gällande stadsplan: ”Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Bylunda mm”, fastställd den 19 juli 1961. Planen anger markanvändning

för allmänt ändamål och en byggrätt för byggnad med två våningar. Detaljplanens genomförandetid har utgått.



Gällande plan från 1961, äldre planerade strukturer i öster släktas ut med nytt naturområde.

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har genomförts, 2014-09-19, för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas. Dock har ett par frågor identifierats vilka måste belysas inom ramen för planarbetet:

- Fornlämningsområdet
- Byggnadernas kulturhistoria

## 3. Avvägningar enligt miljöbalken

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:

**3 kap. MB** – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

**4 kap. MB** – Särskilda bestämmelser för vissa områden – *Vänern med öar och strandområden*. Vissa större sammanhängande områden i landet är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena i området. Ett sådant område är Vänern med öar och strandområden. Inom detta ska enligt miljöbalken turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Områden med geografiska hushållningsbestämmelser utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

**5 kap. MB** – Miljö kvalitetsnormer.

**7 kap. MB** – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m. Området ligger beläget inom 150 meter från Byälven, vilken omfattas av utökat strandskydd intill 150 meter. I samband med planändringen återinträder strandskyddet.

Planen syftar till ändrad markanvändning vilket bedöms kunna leda till en ökad servicegrad i närområdet och/eller attraktiva boendemöjligheter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft bedöms inte riskera att överskridas. Se vidare under rubriken Miljö kvalitetsnormer i slutet av kapitel 4.

Riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken berörs inte.

Strandskydd gäller inte för området då det är beläget mins 240 m från Byälven där utökat strandskydd till 150 m gäller.

## 4. Planeringsförutsättningar och förändringar

I följande kapitel kommer hänvisningar att ske till plankartan genom angivelse av planbestämmelse inom parentes i fet stil, t ex (**B**). Detta för att öka läsbarheten av planens olika delar.

### NATUR- OCH KULTURMILJÖ Mark, topografi och vegetation Planförutsättningar

Marken inom planområdet sluttar från väster (ca +52 m, höjdsystem RH2000) till öster (ca + 46 m). Befintlig huvudbyggnad ligger i denna slänt. Öster om planområdet finns en öppen yta belägen på ca + 46 m och Karlsborgsåsen i öster är som högst ca + 55 m. Karlsborgsåsen utgör en tydlig stor grön volym. Delar av planområdet är bevuxet med blandskog och sly, utan bedömda bevarandevärden gällande natur. Längs gatan finns 10 träd,

rester av en allé (gatan hette tidigare Allégatan).

### Planförslag

Markens topografi kommer i princip inte att förändras vid planens genomförande. Relativt stora delar av kvartermarken utgörs av mark där byggnad inte får uppföras ( ), främst utifrån fornlämningsområdet i söder. Tomtens planering och vegetation kan komma att förändras något, mycket beroende på om byggnaderna på sikt ska användas för bostadsändamål (B) eller för annat ändamål (C). Trädformationen längs Olof Trätäljagatan räknas som en allé och omfattas av generell biotopskydd. Den utgör en lokalt betydelsefull grönska i gaturummet och planbestämmelse införs för att bevara de större träden längs gatan.

## Geotekniska förutsättningar

### Planförutsättningar

Geoteknisk undersökning har inte genomförts inom planområdet. Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består marken i planområdet av lera-silt. Dessa betecknas vanligtvis som tjälfarliga. Inga kända förekomster av sättningar eller liknande problem finns i området.

### Planförslag

Befintliga byggnaders begränsade storlek och tidsperioden de stått på marken innebär att risken för sättningar, ras eller skred bedöms som minimal.

## Kulturhistoria

### Planförutsättningar

Säffle stad är omnämnt i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram utifrån ”Bebyggelsemiljöer med karaktäristisk gravhög och gravfält från järnåldern och märkliga, tidstypiska och välbevarade byggnader från 1700-, 1800- och 1900-talen.”



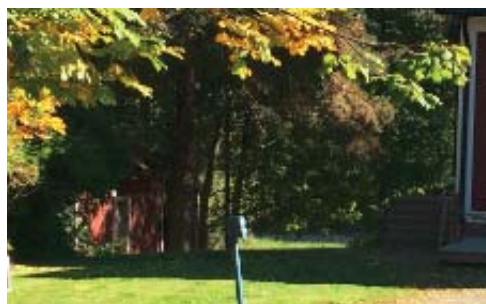
*Befintlig byggnad i planområdet, på Bylund 7.*

Befintlig byggnad ”Bylund” på fastigheten Bylund 7 uppfördes på 1910-talet som privatbostad av godsägaren och redaren Gustaf Silvén när denne sålde Säffle gård i

söder. 1921 övertogs byggnaden av By socken och användes som ålderdomshem. Kommunala sammanträden hölls även i byggnaden samt i det annex (huvudbyggnaden på fastigheten Bylund 8) som senare uppfördes söder om byggnaden och som idag är privatägt. 1981 renoverades byggnaden på Bylund 7 om till fritidsgård och vandrarhem. Det finns en enklare komplementbyggnad inom Bylund 7 med valmat tak och fasad av liggande träpanel. Söder om planområdet ligger Säffle hembygdsgård, uppförd i Kila på 1800-talet och flyttad till nuvarande plats på 1930-talet.



*Befintlig byggnad i planområdet, på Bylund 8.*



*Befintlig komplementbyggnad i planområdet, på Bylund 7 (vy från väster).*

### Planförslag

Planförslaget bedöms inte påverka Säffles kulturhistoriska arv utan möjliggör skapande av identitet utifrån befintlig äldre byggnad. De två befintliga huvudbyggnaderna bedöms utgöra ”särskilt värdefulla” byggnader (8 kap. 13§ PBL) och förses därför med en skyddsbestämmelse som föreskriver att byggnaden inte får rivas (q<sub>1</sub>).

## Fornlämningar

### Planförutsättningar

Fornlämningen By 39:1 enligt övergripande identifierat fornlämningsområde södra delen av planområdet. Den är del av ett större gravfält från främst järnåldern med

ett 30-tal fornlämningar. Flera stenformationer finns på naturmarken i öster och söder, föreslagna förändringar i planområdet bedöms inte påverka fornlämningen. Söder om planområdet, vid hembygdsgården, finns ytterligare fornlämningar.

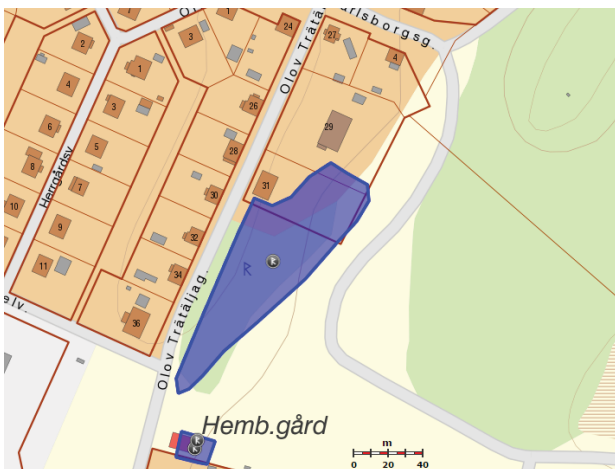


Bild från Riksantikvarieämbetets databas, fornlämningsområdets exakta utbredning är oklar

### Planförslag

Länsstyrelsens bedömning är att planområdet i sin helhet är att betrakta som fornlämningsområde. Bygggrätter i planområdet begränsas till befintliga byggnader och en information införs på plankartan om att länsstyrelsen ska kontaktas inför förändringar av marken (utfyllnad, schaktning, grävning, uppförande av byggnad, ledningsarbete eller liknande). Länsstyrelsen kan därefter besluta om förundersökning.

Ytor som till stora delar redan är ianspråktagna för parkering mm har utpekats där endast komplementbyggnader får uppföras (☐♦♦♦♦♦♦♦), utöver dessa ytor får byggnader inte uppföras i resten av planområdet för att minimera risken för att fornlämningar ska påverkas negativt. Om fornlämningar påträffas i eventuella gräv-, schakt- och byggarbeten ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Restriktivitet råder mot uppförande av mindre bygglovbefriade komplementbyggnader (så kallade Attefallshus och friggebodar).

## Radon

### Planföresättningar

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (Socialstyrelsen, Allmänna råd) för bostäder, skolor och förskolor på 200 Bq/m<sup>3</sup> (årsmedelvärde).

Tekniskt utförande av byggnader så att gränsvärdet för radon inte överskrider säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR). Enligt översiktsplanen för Säffle kommun finns ingen misstanke om radonkänslighet i planområdet.

### Planförslag

Planen innebär inga förändringar eller behov av åtgärder avseende radon.

## Förorenad mark

### Planföresättningar

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns.

### Planförslag

Skulle markföroreningar påträffas under spräng-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Planföresättningar

Fastigheten Bylunda 7 inrymmer en byggnad som använts till allmänna ändamål, exempelvis ålderdomshem och fritidsgård. På fastigheten Bylunda 8 finns en byggnad som används till bed&breakfast (vandrarhem/motell). Läs mer om byggnadernas historia i avsnittet kulturhistoria.

### Planförslag

Detaljplanen medger markanvändning för bostads- och centrumändamål (BC). Genom att bredda användningsområdet kan bättre förutsättningar ges för en långsiktig hållbar användning av byggnaden. Centrumändamål är sådan verksamhet som bör ligga centralt och är lätt att nå för många människor, och kan innebära exempelvis kontor, handel, hotell, restauranger service, samlingslokaler med mera. Bygg rätt för huvudbyggnad begränsas till befintliga byggnader och resterande planområde omfattas av ytor där byggnad inte får uppföras (☐♦♦♦♦♦♦♦) samt mark där endast komplementbyggnad får uppföras (☐♦♦♦♦♦♦♦). Mindre åtgärder som skärmtak, entréer och tillgänglighetsåtgärder får uppföras, men anpassas och underordnas huvudbyggnaden. Högsta antal våningar för huvudbyggnad begränsas till två (II) och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,50 m.

## Verksamheter och service

### Planföresättningar

Inom planområdet finns en bed- and breakfast-verksamhet inom Bylunda 8.

Ett brett utbud av sällanköps- och dagligvarubutiker finns lokaliserat till främst centrala Säffle, planområdets målpunkt för samhälleligt serviceutbud såväl som kommersiellt. Livsmedelsbutiker och vårdcentraler finns i centrala Säffle.

I Säffle finns ett stort antal kommunala och fristående förskolor och skolor. Närmsta förskola är förskolan Pluto som ligger vid Höglundaskolan (F-9 inkl tre fritidshem) ca 1,5 km väster från planområdet. Skolorområdet (som även rymmer fotbollsplaner och ishall) kan nås på ett i princip sammanhängande gång- och cykelnät.

Ett gymnasium finns i Säffle, Herrgårdsgymnasiet ca 600 m söder om planområdet, vid Säffle gård. Större utbud av gymnasieutbildningar finns främst i Karlstad, där även närmsta universitet finns.

Gällande äldreomsorg finns tre enheter med lägenheter i Säffle tätort. Stödboenden och särskilda boenden finns också samt trygghetsboende och seniorboende.

### Planförslag

Planförslaget medger möjligheter att komplettera utbudet av service i Säffle genom möjligheten för centrumverksamhet. Planen utlöser inte något direkt behov av förändring eller utveckling i övrigt.

## Byggnadskultur och gestaltning

### Planföresättningar

Länsstyrelsen har i sitt Kulturmiljöprogram för Värmland från 1989 uppmärksammat Säffle som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Hela planområdet är beläget inom denna miljö. Det kulturhistoriska värdet ligger dels i sammanhållna miljöbilder dels i de enskilda forn-lämningarnas konstruktioner och befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning. Kulturvärdena i miljön bör säkerställas genom detaljplanebestämmelser. Vid tillståndsprövning bör särskilt värnas om samlade miljöbilder och ett bevarande av byggnadsexteriörernas ursprungliga karaktär.


### Planförslag

Byggnaderna har unika uttryck och har vissa drag som är tidstypiska. Varsamhetsbestämmelser, med stöd i 8 kap. 17§ PBL, införs avseende huvudbyggnadernas exteriörer.

Huvudbyggnaden på fastigheten Bylunda 7, en byggnad med influenser av olika arkitektoniska uttryck (främst nationalromantik och jugend). Det eklektiska uttrycket och byggnadens mycket speciella takform med ett högt

mansardtak gör den till bevarandevärd som särprägel. Byggnadens frontespis (mittenpartiet) med distinkt takform och indragen balkong med detaljer utgör en kärna i värdet tillsammans med den markanta naturstensgrund främst synlig från öster.

Planbestämmelsen **k<sub>1</sub>** föreskriver att byggnadens exteriöra särdrag inte får förvanskas utan bevaras i ursprungligt skick, med särskilt avseende på mansardtak, frontespis med indragen balkong, naturstensgrund, fönster, snickeridetaljer och faluröd fasadpanel.

En annan aspekt som är viktig för byggnadens bevarande är dess solitära placering med stora friytor omkring. Detta säkerställs genom mark där byggnad inte får uppföras (  ).

Den befintliga komplementbyggnaden kan komma att ersättas med en annan byggnad alternativt att en ny komplementbyggnad uppförs inom planområdet. En planbestämmelse införs för båda fastigheterna som föreskriver att ny byggnad i utförande och utformning ska anpassas till, och underordnas befintlig huvudbyggnad (**f<sub>1</sub>**).

Huvudbyggnaden på fastigheten Bylunda 8 är en klassicistisk byggnad med tydlig symmetri där frontespis (mittenpartiet) med entréns pelare är särskilt tydlig och den specifika linjeföringen i frontonens takvinkel samt byggnadens symmetriska fasad mot gatan utgör en kärna i värdet.

Planbestämmelsen **k<sub>2</sub>** föreskriver att byggnadens exteriöra särdrag inte får förvanskas utan bevaras i ursprungligt skick, med särskilt avseende på frontespis med fronton samt den symmetriska fönstersättningen mot Olov Trätäljagatan.

## Tillgänglighet

### Planföresättningar

Planområdet nås idag från Olov Trätäljagatan. Inom tomten är marken sluttande mot öster med relativt plana ytor i anslutning till byggnadens entré.

### Planförslag

Byggnader och utemiljöer ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

## FRIYTOR

### Lek och rekreation

#### Planföresättningar

Det finns idag anlagda trädgårdsytor inom delar av planområdet. Söder om planområdet finns ett idrotts-

och rekreationsområde kring Säffle gård med exempelvis sporthall, fotbollsplan, tennisbanor och ridhus. I nordost finns en gästhamn.



*Öster om planområdet: gångstig till Byälven över Karlsborgsåsen*

### Planförslag

Då byggrätter för huvudbyggnad i planområdet begränsas utifrån fornlämningsområde säkerställs en stor andel friyta/trädgård inom tomten.

Planen medför i övrigt inga tvingande förändringar av friytor.

## GATOR & TRAFIK

### Motorfordonstrafik

#### Planförutsättningar

Olof Trätäljagatan löper längs planområdets nordvästra sida, befintligt farthinder finns. I sydost ligger Karlsborgsgatan. Gatorna har en skyltad hastighet om 50 km/h men det är i praktiken svårt att nå upp i de hastigheterna.



*Olof Trätäljagatan vid planområdet, mot söder*

Olof Trätäljagatan har viss funktion som genomfartsgata till idrotts- och rekreationsområden i söder med allmänna ändamål (se avsnittet rekreation). Gatan ansluter Karlsborgsgatan mot öster vilken leder till bostadsgatan Hålvägen (som även leder till gästhamnens huvudentré)

samt övriga förvaringsanläggningar och bryggor för småbåtar i sydost. Parkeringsmöjligheter finns idag inom fastigheten.



*Karlsborgsgatan mot sydost, skogsbeklädda Karlsborgsåsen framträder*

### Planförslag

Planens genomförande bedöms kunna inrymmas i befintlig gatu- och trafikstruktur. Några förändringar avseende gator och trafik föreslås inte. I lokala trafikföreskrifter kan parkering längs gatan regleras för ev behov av övrig besöksparkering i området.

### Gång- och cykeltrafik

#### Planförutsättningar

Övergripande behov för gång- och cykeltrafik i området rör främst rörelser mellan gästhamnsområdets och målpunkter söderut. Olof Trätäljagatan har trottoar på båda sidor om gatan och en blandtrafik med bilar och cyklar möjliggörs av de mycket låga flödena av motortrafik.

#### Planförslag

Några förändringar avseende gång- och cykeltrafiknätet föreslås inte.

### Kollektivtrafik

#### Planförutsättningar

Planområdet är beläget ca 750 meter sydväst om Säffle järnvägsstation (Karlstad nås på 50 min, Göteborg 1,5 h och Oslo under fyra timmar). Regionbuss mellan Åmål och Karlstad via Säffle nås via centralstationen (1,5 h till Karlstad). Närmsta busshållplats för stadstrafikens ringlinje 80 ligger inom 500 m från planområdet, vid Järnvägsgatan i nordväst (busshållplats finns även vid Säffle herrgårdsgymnasium ca 500 m söderut).

#### Planförslag

Det finns goda möjligheter för boende eller arbetande att resa kollektivt till och från planområdet. Några förändringar avseende kollektivtrafiken föreslås inte.



## STÖRNINGAR & RISKER

### Buller

Gällande riktvärden (vid planens framtagande) för buller för bostadsändamål är 55 dB(A) ekvivalent utomhus vid fasad och 70 dB(A) maximalt utomhus vid uteplats. För inomhusnivåer i bostadsrum gäller 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximalt. Det viktigaste är att alltid klara inomhusnivåerna, följt av ekvivalentnivåer utomhus vid fasad och därefter maxbullernivåerna utomhus vid uteplats.

Trafikflödet på Olof Trätäljagatan är mycket lågt (ca 800 fordon/dygn), hastigheten låg (medelhastighet kring 30 km/h) och andelen tung trafik är mycket liten (ca 3 %).

### Planförslag

Byggrätterna är befintliga och byggnaderna har legat på platsen under mycket lång tid, planförslaget bedöms därför inte som nyexploatering. Det är heller inte tillåtet att riva eller uppföras nya huvudbyggnader varpå bullerfrågan inte är central i lämplighetsprövningen.

Enligt preliminära bullerberäkningar är bullernivåerna låga och riktlinjer bedöms inte ekvivalenta bullernivåer överskridas. Maxbullernivåer kan överskridas för Bylunda 8. Ljuddämpade och tysta uteplatser kan dock skapas på flera sätt inom fastigheten. Även om trafiken räknas upp för framtida ökning är nivåerna låga och bedömningen är att inga särskilda åtgärder behöver vidtas (eller planbestämmelser införas) för att säkerställa godtagbara bullernivåer i planområdet.

### Skyddsavstånd

Närmsta riskobjekt är Säffle Förnickling AB, i industriområde 500 m väster om planområdet. Avståndet till järnväg är drygt 350 m och till E45, främst som status för transportväg för farligt gods, över en km. Inga risker bedöms föreligga som föranleder justering av planförslaget.

### Skred- och rasrisk

I ÖP anges att ras- och skredrisk föreligger enligt utredning från 1996 och att ”detaljerad geoteknisk utredning” krävs i området. Befintliga byggnader har dock legat i området under mycket lång tid utan problem med sättningar och liknande. Bestämmelse införs om att byggnader ej får rivras och inga nya byggrätter för huvudbyggnader skapas. Restriktivitet ska råda mot bygglovbefriade byggnader (så kallade friggebodar och Attefallshus) och länsstyrelsen ska kontaktas utifrån arkeologi inför markarbeten. Bedömningen är att inga risker föreligger och att prövning av frågan kan ske på ett betryggande sätt vid lovprövning.

## Översvämningsrisk

En handbok för planering av Västra Götalands och Värmlands länsstyrelser, ”Stigande vatten”, har identifierat fyra zoner utifrån risk för översvämningar. Helårsboende kan byggas i den så kallade zon 1 (där bebyggelse ska ligga över nivån för högsta flöde, i Säffle över +47,32 m) utan att särskilda åtgärder krävs. Bedömningen är att båda befintliga huvudbyggnader i planområdet är belägna på mellan +51 till +52 m vilket innebär att inga åtgärder krävs.

De sydöstra delarna av planområdet är lågt belägna i förhållande till Byälven och Vänerns vattennivåer (+46 m). I nämnt material är detta så kallad zon 4, i ett intervall under 100-årsnivån vilket innebär att även enklare komplementbyggnader och liknande kräver åtgärder. Men dessa områden är dock utifrån fornlämningsområdet föreslagna som ytor där byggnad inte får uppföras vilket är positivt sett till risken för översvämning.

## Miljökvalitetsnormer

### Planföresättningar

Miljökvalitetsnormer för luftmiljön bedöms inte riskera att överskridas med anledning av planens genomförande. Detta mot bakgrund av rådande och prognostiserade trafikförhållanden och den stadsstruktur som råder med relativt låg och gles bebyggelse som möjliggör genomluftning och utspädningseffekter.

Trafikverket har gjort en utredning, ”Luftkvaliteten i Sverige år 2020 - Uppföljning av miljökvalitetsmålet Frisk luft för trafikmiljöer i svenska tätorter” (SMHI, Meteorologi nr 150, 2012). Inom ramen för denna har luftkvaliteten i 48 olika vägtrafikmiljöer i olika delar av landet har analyserats för åren 2008 och 2020 med hjälp av SIMAIR. Av de 48 miljöerna återfinns Hamngatan och Östra Torggatan i Karlstad och Storgatan i Sunne. Följande ämnen har studerats: NO<sub>x</sub> NMVOC CO PM10 SO<sub>x</sub>. Av platserna i Värmland i rapporten finns ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft. I Säffle kommun mättes 2003-2004 utomhusluften i centrum med fokus på nämnda partiklar. Krav finns att fortsätta mäta partiklar då övre utvärderingströskel överskreds även om övriga värden låg under MKN.

Recipienten för dagvattnet är Byälven nedströms Säffle vars ekologiska status enligt VISS är måttlig (kemisk status ej godtagbar), mycket med hänsyn till påverkan av näringsämnen. Planens genomförande bedöms inte påverka förhållandena för miljökvalitetsnormer för vatten. Den planerade markanvändningen innebär heller inte någon risk för ökad tillförsel av näringsämnen, vilket är huvudproblemet för recipienten. Mot bakgrund av detta

bedöms inte MKN vatten riskera överskridas genom planens genomförande.

#### **Planförslag**

Planen medför inga förändringar och inga normer bedöms överskridas.

## **TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM**

### **Spill- och dricksvatten**

#### **Planförutsättningar**

Planområdet är idag anslutet det allmänna VA-ledningsnätet (servis med råvatten från väster och spillvatten från öster). Rå- och spillvattenledningsserviser till fastigheten Bylunda 8 går över fastigheten Bylunda 7. Spillvattenledningar mot öster har självfall och är kombinerad med dagvatten.

#### **Planförslag**

Planen föranleder inga förändringar avseende spill- och dricksvattenförsörjningen. Servitut saknas för serviser på fastigheten Bylunda 7 som tjänar fastigheten Bylunda 8, se avsnitt om genomförande.

I händelse av ändring av markanvändning (till exempel från verksamheter till bostadsändamål) kan lägenhetsavgift tillkomma enligt gällande taxa.

## **Dagvatten**

#### **Planförutsättningar**

Dagvattenbrunnar finns i Olof Trätäljagatan, ytvatten från väg och ev västra delarna av planområdet leds vid större flöden till detta nät. Övrigt dagvatten i planområdet infiltreras naturligt mot områdets lutning österut. Spillvattenledning med självfall från huvudbyggnader är kombinerad med dagvatten från främst takavvattning.

#### **Planförslag**

Planen föranleder inga betydande förändringar av avrinningsförhållanden eller flöden, byggrätter inom planområdet är reducerad till befintliga byggnader. Ökar andelen hårdgjord yta kan dagvattenhantering skapas på fastigheten i öppna lösningar (ytmassigt finns möjligheter för sådana lösningar).

## **Värme**

#### **Planförutsättningar och planförslag**

Fjärrvärme finns i planområdet, byggnaden på fastigheten Bylunda 7 är ansluten. Planen medför inga förändringar.

## **El**

#### **Planförutsättningar**

Vattenfall Eldistribution AB är nätägare och tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Säffle kommun, söder om E18. Fastigheterna i planområdet är anslutna till elnätet via Olof Trätäljagatan.

#### **Planförslag**

Planen medför inga förändringar.

## **Avfall**

#### **Planförutsättningar**

RenoNorden AB tillhandahåller tjänster för renhållning inom Säffle kommun. 5 återvinningsstationer finns i tätorten, närmsta återvinningscentral (miljöstation) finns vid Östby ca 1,5 mil utanför Säffle.

#### **Planförslag**

Avfallshanteringen löses i enlighet med renhållningsordningen och Säffle renhållningsguide (2013) Säffle kommun. Anslutning sker från Olof Trätäljagatan.

## **IT/telefoni**

#### **Planförutsättningar**

Fast telefoni finns i befintliga byggnader, Skanova Access är nätägare. Fiberkabel, brunn och skåp finns i sydost om området. Byggnaden på fastigheten Bylunda 8 är förberedd att anslutas och möjligheter finns att ansluta även byggnaden på fastigheten Bylunda 7. Säffle kommuns kommunala bolag SäKom ansvarar vid planens framtagande för utbyggnation av nätet vilket görs baserat på anmält intresse bland boende i ett område. Gällande möjligheten för trådlösa anslutningar bedöms uppkopplingen i planområdet vara bra.

#### **Planförslag**

Planen medför inga förändringar.

## **5. Konsekvenser av planens genomförande**

Planens genomförande innebär att det blir möjligt att den tillåtna markanvändningen av befintlig bebyggelse kan utökas till bostads- och centrumändamål. Området kan få fler boende och nya tillskott av verksamheter.

I detaljplanen redovisas mark där byggnad inte får uppföras kring befintlig byggnad (utöver mark där endast komplementbyggnad får uppföras). Detta minskar risken för att fornlämningsområdet ska kunna påverkas negativt. Utöver detta föreslås planbestämmelser till

skydd för byggnadernas kulturhistoriska värde vilket innebär att vissa förslag till justering och ombyggnation kan nekas men samtidigt att områdets karaktär kan bevaras och stärka upplevelsen av kulturhistoriska Säffle.

Fornlämningsområdet innebär att vissa markarbeten och byggande av mindre komplementbyggnader (så kallade friggebodar eller Attefallshus) kan nekas byggnation.

Trafikpåverkan på omgivning och trafiksystemet i stort bedöms vara försumbar.

En god bebyggd miljö, främst avseende hanteringen av bullerfrågan, samt säkerställandet av kulturhistoriskt intressant bebyggelse bedöms kunna uppnås genom planen.

Planen bedöms inte medföra överskridande av några miljökvalitetsnormer.

## 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. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 (fem) år från det datum planen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Planen inrymmer ingen allmän platsmark varför frågan om huvudmannaskap är utagerad.

#### Planavgift

Planavgift enligt fastställd taxa ska tas ut vid prövning av lovärenden.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Planförfarande & tidplan

Planen ska antas av Miljö- och byggnadsnämnden (MB). Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Preliminär tidplan för planarbetet:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Planarbete            | sep - nov 2014 |
| Beslut om samråd (MB) | dec 2014       |
| Samråd                | dec - jan 2015 |
| Antagande (MB)        | feb 2015       |

### Ansvarsfördelning

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Detaljplanearbete                    | Säffle kommun  |
| Grundkarta, nybyggnadskarta, bygglov | Säffle kommun  |
| Fastighetsbildning                   | Lantmäterimyndigheten, kommunen initierar och bekostar vid behov |
| Exploatering                         | Exploatör/fastighetsägare  |

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Rättighet saknas för spillvattenledning från byggnad på fastigheten Bylunda 8 över fastigheten Bylunda 7 och anslutning till VA-nätet. Avtalsservitut initieras och bekostas av ägare till fastigheten Bylunda 7.

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för planens genomförande.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Planekonomi

Kostnader för exploatering enligt- och genomförande av- planens byggrätter åligger exploatör/fastighetsägare. Kommunen initierar och bekostar avtalsservitut. Planen medför inga övriga behov av kommunala investeringar.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av Daniel Nordholm och Erik Mejer i samarbete med planhandläggare Anrika Sahlén och Peter Pettersson, enhetschef miljö och bygg, Säffle kommun.

### Säffle 2015-02-06

Daniel Nordholm  
*Stadsarkitekt*

Peter Pettersson  
*Enhetschef miljö och bygg*