



SÄFFLE KOMMUN

dnr Ks/2011-000046



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Domaren 1

ANTAGEN AV MB 2014-04-22
LAGA KRAFT 2014-05-15

Säffle Kommun
Värmlands Län

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

1. Inledning	3
BAKGRUND	3
PLANENS HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE	3
PLANDATA & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	3
2. Tidigare ställningstaganden	3
PLANUPPDRAG	3
ÖVERSIKTSPLAN	3
DETALJPLAN	3
BEHOVSBEDÖMNING	4
3. Avvägningar enligt miljöbalken	4
4. Planeringsförutsättningar och förändringar	4
NATUR	4
BEBYGGELSEOMRÅDEN	5
FRIYTOR	6
GATOR & TRAFIK	6
STÖRNINGAR & RISKER	7
TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM	8
5. Konsekvenser av planens genomförande	8
6. Genomförandefrågor	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
ORGANISATORISKA FRÅGOR	9
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	9
EKONOMISKA FRÅGOR	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	9

Omslag

Vy från Kanaltorget mot öster, Tingshuset i bakgrunden till höger. Bild från tidigt 1900-tal. Källa: Säffle kommun.

Beställare

Säffle kommun

Konsult

SBK Värmland AB

Kontakt

SBK Värmland AB

Hantverksgatan 5

671 31 ARVIKA

tel. 0707-831204

daniel@sbkvarmland.se

www.sbkvarmland.se

1. Inledning

BAKGRUND

Fastigheten Domaren 1 inrymmer Säfte stads före detta tingshus. Byggnaden används idag som förskola samt föreningslokal. Inom fastigheten finns även en garagebyggnad samt en transformatorstation. Fastigheten ägs av Säfte kommun.

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:

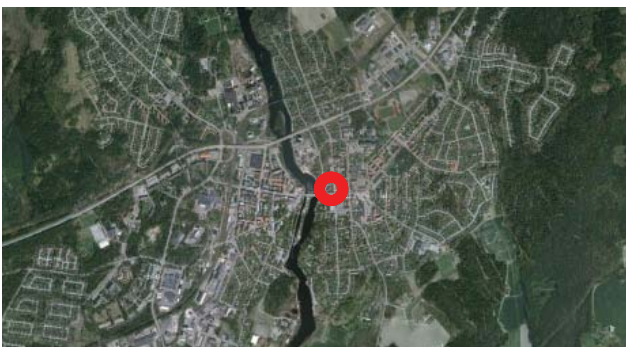
1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser
3. Behovsbedömning

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 samt säkerställa pågående markanvändning för transformatorstation.

PLANDATA & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Domaren 1. Planområdet omfattar 2 985 kvadratmeter. Fastigheten ägs av Säfte kommun.



Ovan: Karta med planområdets belägenhet

2. Tidigare ställningstaganden

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen gav Miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag, KS §51 2011-03-14 att genomföra en planändring för kvarteret Domaren, från A-ändamål (allmänt ändamål) till bostads-, handels- och kontorsändamål i syfte att möjliggöra utökad markanvändning inom fastigheten.

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

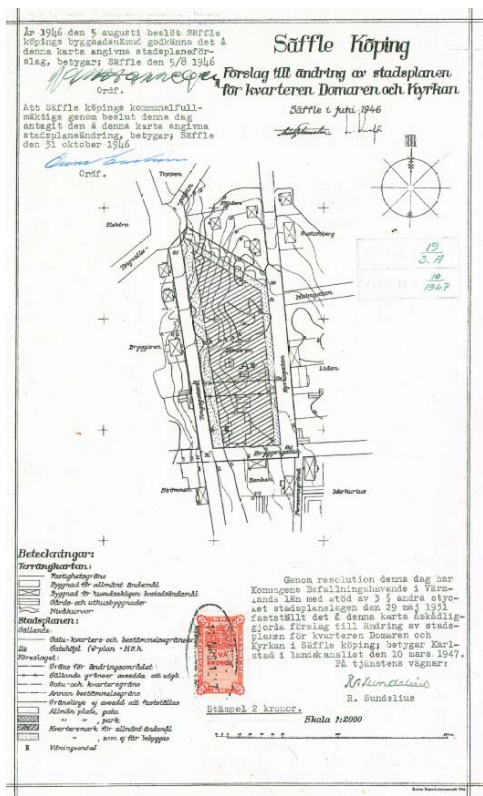
ÖVERSIKTSPLAN

I Säfte kommuns Översiktsplan 2013, antagen 16 december 2013, anges det är viktigt att arbeta för en levande stadskärna och en bebyggelse i vårdat skick. 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. Föreliggande detaljplan är förenlig med kommunens översiktsplan.

DETALJPLAN

Planområdet berör en gällande stadsplan Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Domaren och Kyrkan. Gällande plan gäller som en detaljplan och fastställdes den

10 mars 1947. Planen anger markanvändning för allmänt ändamål. Detaljplanens genomförandetid har utgått.



BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har genomförts, 2013-12-12, 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 preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas.

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 – Miljökvalitetsnormer.

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 utökad markanvändning vilket bedöms kunna leda till en ökad servicegrad i närområdet eller attraktiva boendemöjligheter.

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL4:34 och 6 kap MB. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras men att buller- och kultur-

miljöfrågor särskilt bör belysas inom ramen för planarbetet.

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

Riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken berörs inte. Strandskyddet återinträder i samband med planändringen och särskilda skäl behöver anges för upphävnade av strandskyddet. Planutformningen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 4, särskilda bestämmelser för ”*Vänern med öar och strandområden*” som inte påverkas av planen, samt miljökvalitetsnormerna enligt kap 5 och skydd av naturen enligt kap 7 i Miljöbalken.

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

Mark, topografi och vegetation

Planförutsättningar

Marken inom planområdet sluttar från öster mot väster. Det finns en flack yta i mitten av fastigheten där den befintliga bebyggelsen är belägen. Höjdskillnaderna inom fastigheten uppgår som mest till ca 5 meter. Marken inom fastigheten är bebyggd med två byggnader samt en transformatorstation. Marken mellan byggnaderna är hårdgjord (parkering och körytor) och utgörs mot väster och öster av gräs. Friytorna inom fastigheten är belägna mot öster och väster.

Planförslag

Markens topografi kommer sannolikt inte att förändras i någon betydande omfattning vid planens genomförande. Relativt stora delar av kvartersmarken utgörs av mark där byggnad inte får uppföras (). Tomtens planering och vegetation kan komma att förändras, mycket beroende på om fastigheten på sikt ska användas för bostadsändamål **(B)** eller för annat ändamål **(C)**.

Geotekniska förutsättningar

Planförutsättningar

Geoteknisk undersökning har inte genomförts inom planområdet. En geoteknisk undersökning genomfördes för kv Bryggaren, nordväst om planområdet, i början av

1990-talet. I denna utredning konstateras att jordlagrens sammansättning och bärighet blir bättre ju närmare föreliggande planområde man kommer.

Efter okulär besiktning av planområdet, lokalkännedom om jordartsförhållanden (huvudsakligen morän och berg) bedöms att någon geoteknisk utredning i planskedet inte erfordras.

Planförslag

Grundläggningsförhållandena är gynnsamma inom området. Det bör ur geoteknisk synvinkel inte finnas några allvarliga hinder för planens genomförande. Detta också mycket med tanke på att byggrätten inom fastigheten kommer att begränsas.

Fornlämningar

Planföresättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag.

Planförslag

Om lämningar påträffas i gräv- schakt- och byggarbetet skall länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

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/m³ (årsmedelvärde).

Tekniskt utförande av byggnader så att gränsvärdet för radon inte överskrids säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR).

En radonmätning har genomförts under våren 2007 inom delar av byggnadens entréplan. Resultatet av mätningen ligger mellan 20-30 Bq/m³ (årsmedelvärde).

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§.

Strandskydd

Planföresättningar

Planområdet omfattas inte av strandskyddsförordnande. Planområdet är dock beläget inom 150 meter från Byälven, som omfattas av utökat strandskydd. I samband med att detaljplanen för fastigheten ändras återinträder strandskyddet, och särskilt skäl för upphävande behöver anges.

Planförslag

Strandskyddet föreslås upphävas genom planbestämelse (a₁). Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet är att marken är ianspråktagen och privatiserad, samt att området är väl avskilt från strandområdet genom gata och framförliggande bebyggelse.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planföresättningar

Bebyggelsen inom planområdet inrymmer det f d Tingshuset, med tillhörande stall för tio hästar (numera garage/förråd) samt en mindre transformatorbyggnad.

Byggnaden, i två våningar med delvis inredningsbar vind, började uppföras år 1900 och stod färdig 1902, inrymmande tingssal, kontor, förråd och en vaktmästarbostad om två rum och kök på våning två. Tingsrättsförhandlingar hölls fram till sommaren 2005.




Ovan: F d Tingshuset. Fasad mot väster.

Byggnaden har under de senare åren inrymt olika sorters verksamheter, såsom Medborgarskolan, vaktmästarexpedition för kommunens vaktmästare, lager för skolan m m. Byggnaden har renoverats, bland annat med ett nytt tak och är idag anpassad för förskoleverksamhet (friskola).

Idag finns utöver friskola, som disponerar hela entrévåningen, även Kvinnojouren Frida och Säfte Hem och samhälle (vån 2).

Planförslag

Detaljplanen medger markanvändning för bostads- och centrumändamål (BC). Genom att bredda användnings-

området kan bättre förutsättningar ges för en långsiktigt 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. Byggrätten begränsas till ytan av mark där byggnad inte får uppföras () men mindre åtgärder som skärmtak, entréer och tillgänglighetsåtgärder får uppföras, men anpassas och underordnas huvudbyggnaden. Högsta antal våningar för huvudbyggnad begränsas till två (II) och för det före detta stallet till en våning (I).

Byggnadskultur och gestaltning

Planförutsättningar

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 förlämningskonstruktionerna och befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning. Kulturvärdena i miljön bör säkerställas genom detaljplanebestämmelser. Vid tillståndsprovning bör särskilt värnas om samlade miljöbilder och ett bibehållande av byggnadsexteriörernas ursprungliga karaktär.

Det f d Tingshuset är ritat av L. Bäärnhjelm som var byggnadsnämndens ordförande och Säffles första stationsinspektör. Tingshuset är uppfört i tysk, hanseitisk stil med branta trappgavlar, geometriskt indelade fasader med rundbågade fönster och med fasad av tegel och puts samt naturstenssockel. Byggnaden har också en central frontespis som kröns med ett klocktorn med koppartak. Byggnadens exteriör är relativt välbevarad, men dörrar och entrépartier har förvanskats.

Komplementbyggnaden - den före detta stallbyggnaden - är uppförd med likaledes geometriskt indelade fasader och har rundbågade fönster, men har också förvanskats exteriört i dörrar, portar och fönster.




Interiört är huvudbyggnaden kraftigt förvanskad och innehar få ursprungliga detaljer.

Planförslag

Det före detta tingshuset bedöms utgöra en särskilt värdefull byggnad (8 kap. 13§ PBL) medan det före detta stallet omfattas av PBL:s generella varsamhetskrav.

Huvudbyggnaden förses därför med en skyddsbestämmelse som föreskriver att byggnaden inte får rivas (q_1).

En skyddsbestämmelse införs också avseende huvudbyggnadens exteriör (q_2). Bestämmelsen föreskriver att byggnadens exteriör inte får förvanskas utan bevaras i ursprungligt skick, med särskilt avseende på de branta trappgavlarna, klocktornet, de geometriskt indelade fasaderna med rundbågade fönster och dess indelning, fasad av tegel och puts samt naturstenssockel.

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. En planbestämmelse införs som föreskriver att ny byggnad i utförande och utformning ska anpassas till, och underordnas befintlig huvudbyggnad (f_1).

Tillgänglighet

Planförutsättningar

Planområdet nås idag från Tingsgatan och Bryggerigatan. Inom tomten är marken sluttande mot väster med relativt plana ytor i anslutning till parkeringsplatser och byggnadernas entréer. I anslutning till huvudentrén mot väster finns en ramp för angöring till byggnaden med exempelvis rullstol.

Planförslag

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

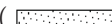
FRIYTOR

Lek och rekreation

Planförutsättningar

Det finns idag friytor inom tomten för lek och rekreation mellan byggnaden och Tingsgatan. Potential finns att utveckla friytorna öster om byggnaden.

Planförslag

Stora delar av planområdet begränsas till sin användning genom att byggnad inte får uppföras (). Detta främst i syfte att inte inverka negativt på byggnadens exteriöra särdrag. Som konsekvens av detta säkerställs en stor andel friytor inom tomten.

Planen medför i övrigt inga tvingande förändringar av

friytor. Användningen av friytorna kan tänkas förändras i takt med eventuella förändringar av markanvändningen.

GATOR & TRAFIK



Ovan: Bryggerigatan, vy mot öster.

Motorfordonstrafik

Planföresättningar

Planområdets belägenhet i staden är mellan Östra Storgatan i söder och E45 i norr.

Planområdet omgärdas närmast av Tingsgatan i väster, Bryggerigatan i söder och Kyrkogatan i öster. Gatorna har en skyltad hastighet om 50 km/h men det är i praktiken svårt att nå upp i de hastigheterna.

Viss trafik från E45 använder Tingsgatan som infart till staden genom att köra Granbäcksvägen norrut, västerut längs Norrlandsvägen och därefter söderut längs Tingsgatan, under E45, förbi planområdet, och vidare söderut mot Östra Storgatan.

Planområdet angörs med biltrafik från Bryggerigatan, på den östra sidan om huvudbyggnaden.

Parkeringsmöjligheter finns idag inom fastigheten samt allmän parkering längs Bryggerigatan och Kyrkogatan.

Planförslag

Planens genomförande bedöms kunna inrymmas i befintlig gatu- och trafikstruktur. Några förändringar avseende gator och trafik föreslås inte.

Gång- och cykeltrafik

Planföresättningar

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i anslutning till planområdets centrala läge, närmast genom en separerad gång- och cykelväg parallellt med och norr på söder sida om Tingsgatan.

Planförslag

Det finns goda möjligheter för boende eller arbetande att gå och cykla gent och trafiksäkert, till och från planområdet. Några förändringar avseende gång- och cykeltrafiken föreslås inte.

Kollektivtrafik

Planföresättningar

Planområdet är beläget ca 100 meter norr om Östra Storgatan och hållplats för stadstrafikens linje 80, som trafikerar Säfte stad med timestrafik. Även de anropsstyrda tätortslinjerna 81 (Rolfserud) och 82 (Trebackarna) har hållplats vid samma plats. Norr om planområdet finns den regionala busstrafiken längs E45 till bland annat Åmål och Karlstad.

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

Planföresättningar

Gällande riktvärden 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 att alltid klara inomhusnivåerna, följt av ekvivalentnivåer utomhus vid fasad och därefter maxbullernivåerna utomhus vid uteplats. Riktvärde för hotell (även vandrarhem och motsvarande tillfälliga boenden) är 55 dB(A) ekvivalent utomhus vid fasad, men utan maximalnivåer vid uteplats.

Trafikmängder har mätts på Tingsgatan och Bryggerigatan (2007 och 2008)

Tingsgatan:	1666 bilar/dygn och 85% under 48 km/h
Bryggerigatan:	810 bilar/dygn och 85% under 30 km/h
Kyrkogatan:	ej mätning, uppskattning ca 300-500 fordon/dygn

Andelen tunga fordon på Bryggerigatan utgörs av ca 3,5% och ca 5% på Tingsgatan.

Få/ingen av dessa fordon bedöms vara längre än 8-9 m och heller inte speciellt tunga, utan mest om "tungt fordon" av typen minibuss (dåvarande Flexlinjen, ca 7 m lång) eller vanliga distributionsbilar/varutransporter.

Trafiksiffrornas aktualitet idag och i framtiden bedöms utifrån dagens kunskapsläge om kommande planer m m vara god.

Enligt preliminära bullerberäkningar där avstånd har mätts från gatumitt till fasad (närmaste byggrätt)

Tingsgatan	54 dBA ekv. 76 dBA max.
Bryggerigatan	54 dBA ekv. 82 dBA max.

Anledningen till de högre maxbullervärdena mot Bryggerigatan, trots en lägre andel trafik, är närheten mellan bullerkälla och fasad.

Enligt de allmänna råden (Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen) kan det i vissa fall vara motiverat att göra avsteg från gällande riktvärden. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär.

Planförslag

Gällande riktvärden för ekvivalentbullernivåer utomhus vid fasad klaras för bostäder och hotell. Inomhusnivåerna ska alltid klaras.

Inom planområdet riskerar bullernivåerna överskrida gällande riktvärden för buller avseende maximalnivåer 70 dB(A). Avsteg från huvudregeln bedöms vara motiverat då planområdet är beläget i Säffle stad med bebyggelse av stadskaraktär i en rutnätsstruktur.

En planbestämmelse (m_1) införs för kvartersmarken för bostadsändamål som föreskriver att varje lägenhet ska ha tillgång till gemensam uteplats mot ljuddämpad sida.

Miljökvalitetsnormer

Planförutsättningar

Miljökvalitetsnormer för luftmiljön bedöms inte riskera att överskridas med anledning av planens genomförande. Detta mot bakgrund av rådande och prognostiserade trafikförhållanden och den stadstruktur 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_x NMVOC CO PM10 SO_x . Av platserna i Värmland i rapporten finns ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft.

Luftmätningar har genomförts i Säffle stad utifrån olika delar av miljömålet Frisk luft. Under de senare åren (2012-2014) har mätningar av för Säffle relevanta ämnen mätts avseende Bensen och NO_2 . Dessa mätningar har genomförts inom ramen för Miljösamverkan Värmland, vars samordnade mätprogram baseras på tidigare mätningar (2003/2004) och risken för överskridande av MKN.

Resultatet av mätningarna inom miljösamverkan Värm-

land innebär ingen risk för överskridande av MKN luft, och ligger också under preciseringarna av miljömålet Frisk luft avseende de båda ämnena som senast mätts.

Recipienten för dagvattnet är Byälven nedströms Säffle vars ekologiska status enligt VISS är måttlig, 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.

TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM

Spill- och dricksvatten

Planförutsättningar

Planområdet är idag anslutet via servis från Tingsgatan till det allmänna VA-ledningsnätet.

Planförslag

Planen föranleder inga förändringar avseende spill- och dricksvattenförsörjningen. I händelse av ändrar markanvändning (till exempel från verksamheter till bostadsändamål) kan lägenhetsavgift tillkomma enligt gällande taxa.

Dagvatten

Planförutsättningar

Dagvattenledningsnätet är utbyggt fram till planområdet och fastigheten är ansluten.

Planförslag

Planen föranleder inga betydande förändringar av avrinningsförhållanden eller flöden, då byggrätten inom planområdet i huvudsak är reducerad till befintlig bebyggelse.

Värme

Planförutsättningar

Byggnaderna inom planområdet värms idag upp genom fjärrvärme via Säffle Fjärrvärme AB.

Planförslag


Planen medför inga förändringar.

El

Planförutsättningar

Vattenfall tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Säffle kommun, söder om E18. Domaren 1 är idag ansluten till elnätet via Bryggerigatan.

Planförslag

Planen medför inga förändringar, men säkerställer befintlig transformatorstation inom fastigheten genom byggrätt i detaljplanen (E). Denna byggrätt begränsas i byggnadshöjd till tre meter ().

Avfall

Planförutsättningar

Sita tillhandahåller tjänster för renhållning inom Säffle.

Planförslag

Avfallshanteringen löses i enlighet med renhållningsordningen och Säffle renhållningsguide (2013) Säffle kommun.

IT

Planförutsättningar

Planområdet är fiberanslutet och kan levereras högshastighetsuppkoppling till 100 Mbit/s.

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.

I detaljplanen redovisas mark där byggnad inte får uppföras mot huvudsakligen väster och öster. Detta innebär att det f d Tingshusets solitära placering säkerställs. Utöver detta föreslås planbestämmelser till skydd för byggnadens kulturhistoriska värde.

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.

dande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 10 (tio) 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	jan- feb 2014
Beslut om samråd (MB)	februari 2014
Samråd	mars
Antagande (MB)	april/maj 2014

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Säffle kommun, underlag till detaljplan plankonsult SBK Värmland AB
Grundkarta , nybyggnadskarta, bygglov	Säffle kommun
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten, kommunen initierar och bekostar vid behov
Exploatering	Exploator/fastighetsägare

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Ingen utredning är gjord beträffande servitut m m.

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för planens genomförande. Planen ger dock möjlighet till att avstycka delar av fastigheten (markanvändning för teknisk anläggning), vilket kan vara lämpligt i och med att Domaren 1 avses försäljas på den öppna marknaden.

Fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande initieras och bekostas av fastighetsägare

(Säffle kommun) innan försäljning av fastigheten.

Det finns en tomtindelning från 1948-09-25, Förslag till tomtindelning inom Kvarteret Domaren i Säffle Köping. Tomtindelningen föreslås genom planens antagande att upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Planen medför inget behov av kommunala investeringar.

Kostnader för exploatering enligt- och genomförande av- planens byggrätter åligger exploitör/fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom Daniel Nordholm i samarbete med planhandläggare Annika Sahlén och Peter Pettersson, enhetschef miljö och bygg, Säffle kommun.

Säffle 2014-01-29

reviderad 2014-04-07

Daniel Nordholm

Planeringsarkitekt FPR/MSA