



PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Rotvägen

Del av Säffle 5:16 och 5:31 m fl.

Säffle Kommun

Värmlands Län

ANTAGEN AV MB 2017-12-12
LAGA KRAFT 2018-01-09

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	4
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

1. INLEDNING

BAKGRUND

Säffle kommun har identifierat ett behov av planlagd mark för näringsverksamheter i goda skyltlägen. Kommunen har uttryckt en ambition att öka beredskapen för möjliga näringsetableringar i goda skyltlägen, främst längs E45 inom Säffle stad. Området kring Rotvägen utgör ett potentiellt attraktivt verksamhetsområde med närhet till E45. Det finns idag inga konkreta etableringsplaner här, men genom att planlägga marken inleds arbete för att öka kommunens långsiktiga beredskap. Området som omfattas av planen är förenligt med utpekade utökningsområdet för verksamheter i det parallellt pågående arbetet med fördjupad översiktsplan (FÖP) för Säffle stad.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten att skapa tomter för verksamhetsändamål (icke störande) i ett skyltläge från E45. Hänsyn ska tas till passerande längs E45 och hur området upplevs som en del av den norra entrén till staden. Planen syftar samtidigt till att möjliggöra för en bättre trafikföring i området genom en förbättrad gatukorsning där Rotvägen, Stamvägen och Tallvägen möts.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Behovsbedömning

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

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN



Planen kommer att handläggas efter standardförfarande med granskning enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas politiskt.

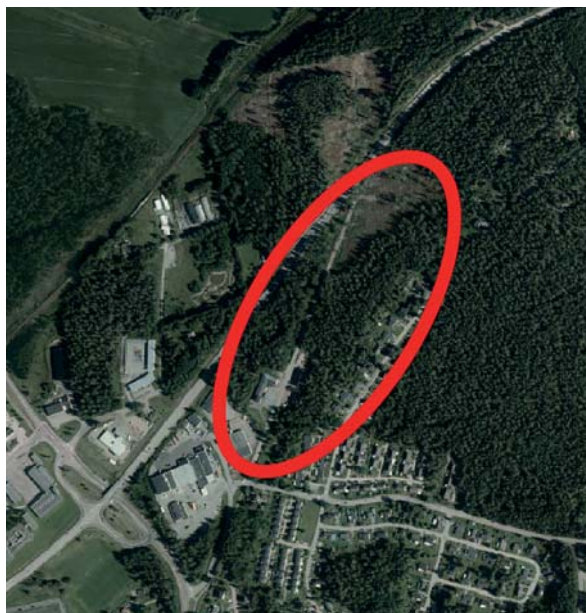
Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

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

Preliminär tidplan

Godkännande för samråd MB	april
2017	
Samrådsskede	april
2017	
Samrådsmöte	april
2017	
Beslut om granskning MBN	sept 2017
Granskning	sept 2017
Antagande och godkännande av utlåtande MBN	dec 2017
Laga kraft	jan 2017

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN



Planområdet omfattar ca 65 ha. Fastigheter som ingår är del av Säffle 5:16, 5:31, 7:13 Tordyveln 4, Roten 1 samt Viveln 1. Säffle kommun äger marken inom planområdet.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2016-12-05 § 260 beslutat att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan enligt PBL 5 kap med syfte att utöka detaljplanelagd mark för handel och näringsverksamhet.

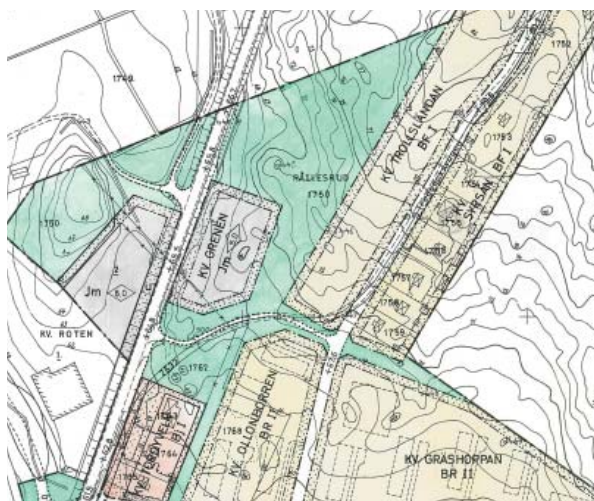
ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen (ÖP) för Säffle kommun från 2013 anges att kommunen bör se över tillgången på detaljplanelagd mark för att stimulera näringslivets utveckling. Här identifieras några av Säffles största tillgångar, som är särskilt viktiga med hänsyn till kommunens utveckling och däribland nämns *differentierat näringsliv med spetskompetens*. För att möjliggöra en utökning inom denna bransch krävs möjlighet till verksamhetsytor. Planområdet är delvis utpekat som detaljplanelagd mark.

I den fördjupade översiktsplanen för Säffle stad (som är utställd för granskning) pekas marken inom planområdet ut som utökningsområde för verksamheter. Platsen anses lämplig bl.a med anknytning till befintligt verksamhetsområde söderut samt med hänsyn till dess skyltläge mot E45.

DETALJPLANER

Stadsplan för norra delen av Sundstorsområdet, Treabackarna i Säffle, som fastställdes 30 november 1966, anger för denna del av planen park eller plantering (grön yta), område för småindustriändamål (grå yta) och gata (vit yta). (Gulmarkering är område för bostadsändamål, fristående hus.)



Kartan är utdrag ur plankartan för stadsplan för norra delen av Sundstorsområdet, Treabackarna i Säffle.



Kartan är utdrag ur plankartan för detaljplan för industriområde i kv Grenen i Säffle.

Detaljplan för industriområde i kvarteret Grenen i Säffle, som vann laga kraft 6 oktober 2000, anger handel och småindustri som inte får vara störande för omgivningen.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt tillhörande behovsbedömning, daterad 2017-01-10, rev 2017-03-29 bedöms inte markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt Plan och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) av planen.

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, men med hänsyn till planområdets närhet till E45 (som utgör primär led för farligt gods) bedöms riskbedömning med hänsyn till närliggande verksamheter vara aktuellt.

Följande frågor har bedömts behöva hanteras eller utredas ytterligare:

- Buller
- Risk
- Geoteknik

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL 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;

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Val av plats för avsedd markanvändning är viktig med hänsyn till skyltläget invid E45. Platsen ligger även i anslutning till befintligt verksamhetsområde, samt finns befintlig gatustruktur. Med hänsyn till att planen avser behålla natur som en barriär mot bostadsområdet i öster har hänsyn tagits och marken anses lämplig för avsedd bebyggelse.

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

Inga riksintressen berörs inom planområdet. Planen angränsar riksintresse för E45, men inga förändringar föreslås som bedöms påverka befintlig väg eller möjligheten att utveckla vägområdet för E45. Med hänsyn till framtida vägplan för sträckan av E45 som omfattar genomfart Säffle där möjlighet till breddning av E45 (2+1) ska möjliggöras har område väster om Rotvägen lämnats oplanerat för att inte markanvändningen ska stå i konflikt med utvecklingen av E45.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Inga riksintressen enligt 4 kap. berörs.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

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

Planen kommer troligtvis innebära mer hårdgjorda ytor i området, vilket i fallet av pluviala flöden av vatten kan leda till att höga flöden av dagvatten behöver omhändertas och fördröjas lokalt innan det leds vidare. Dagvattnet avses ledas mot svackdike i Rotvägen, där möjlighet till fördröjning och infiltration ges innan vattnet leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Med en stor andel parkeringsytor kan det i vissa fall krävas rening av dagvatten innan avledning till recipient. Detta hanteras i bygglovs-skedet.

Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka status för MKN för recipient av dagvatten (Byälven).

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

Inget skyddsområde enligt 7 kap. omfattas av detaljplanen.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild



Bilden ovan visar del av planområdet i sydost.

Större delen av marken inom planområdet bedöms bestå av traditionell blandskog, delvis avverkad i den norra delen av området. Rotvägen som utgör del av gamla E45 är hårdgjord och löper i sydvästlig riktning inom området.

I sydvästra delen av planområdet finns samlat verksamhetsområde där marken till stor del har hårdgjorts. Sydost/österut återfinns villabebyggelse längs Treabacksvägen och Skalbaggvägen.

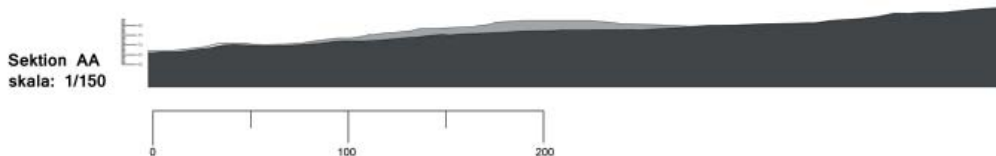
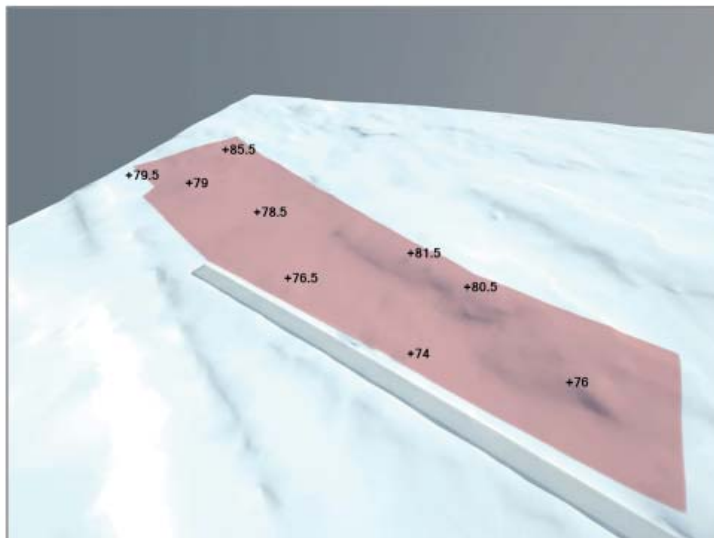
Planförslag

Planförslaget medför att mark som tidigare varit skogsmark (delvis planlagd som park/plantering) kommer att planläggas för verksamhetsområde och därmed kommer att bebyggas samt hårdgöras. Då del av denna mark är avverkad bedöms inte förslaget medföra något större ingrepp i naturmiljön. Naturmark föreslås bevaras i öster (**NATUR**) för att skapa en barriär mellan verksamhetsområde och bostadsområde. Del av stig som löper tvärsigenom området från Rotvägen och vidare mot nordost kommer att försvinna till förmån för verksamhetsområde (**Z₁**). Dock föreslås upprättande av servitut för gångväg för att skapa koppling mellan naturmark och Rotvägen och bevara funktionen. Med hänsyn till områdets och verksamhetstomternas begränsade omfattning anses det inte angeläget att lägga fast markreservat för allmännyttig gångtrafik, utan istället ha en mer flexibel lösning. Servitut bedöms vara en lämplig lösning då den kan anpassas efter avstyckning av tomt. Kommunledningskontoret är ansvarig för kommunens mark och kommer vara ansvarig för att servitut upprättas enligt syfte ovan.

Sektionsunderlag för planförslaget

Nedan visas sektioner som togs fram som underlag för planarbetet. Dessa är inte i sin helhet överensstämmande

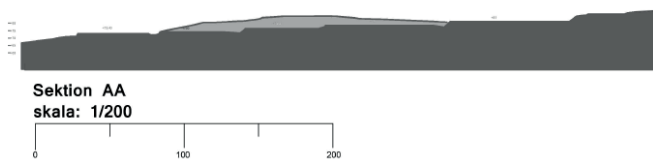
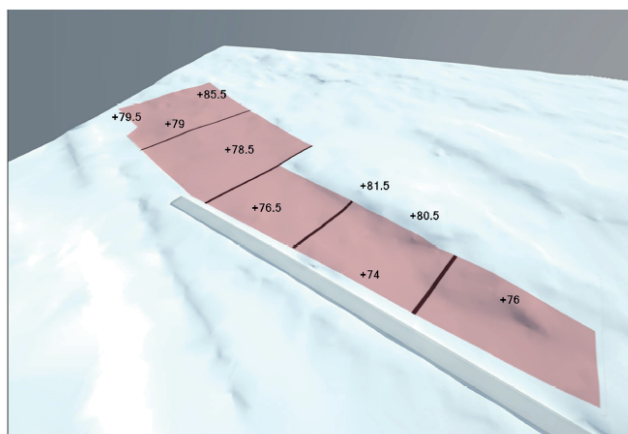
med planförslaget, men redovisas för att ge en bild av terräng och höjdförhållandena samt idén om hur tomter skulle kunna balanseras och terraseras.



Bilden ovan visar sektion över befintlig terräng inom norra delen av planområdet aktuellt för nytt verksamhetsområde. OBS. överensstämmer ej i sin helhet med planförslaget, utan baseras på en tidigare skiss med bl.a. längre gata och mindre verksamhetsyta.



Tomt	Yta (m ²)
1	5900
2	7000
3	2500
4	2000
5	1800



Bilden ovan visar hur verksamhetsområdet kan ordnas i tomter. OBS. överensstämmer ej i sin helhet med planförslaget, utan baseras på en tidigare skiss med bl.a. längre gata och mindre verksamhetsyta.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området till större delen av berg, med ett parti av lera-silt.

Geoteknisk undersökning har gjorts som visar att området utgörs av berg i dagen och jord med ringa jorddjup. Under ca 0,2 m siltig mulljord påträffas här naturligt lagrad sedimentjord ovan fast friktionsjord på berg. Sedimenten utgörs överst av ca. 0 á 0,4 m grusig sandig silt med ställvis organiskt innehåll följt av ca 0,5 á 1,0 m grusig sandig siltmorän ovan ej närmare undersökt fast friktionsjord, morän ovan berg. De utförda sonderingarna har drivits till stopp i fast friktionsjord, mot sten, block eller mot förmodat berg på mellan ca 0,6 á 2,5 m djup under markytan. Djup till definitiva bergnivåer har inte bestämts. Fri vattenyta i undersökningspunkterna har uppmätts till ca 0,3 á 0,8 m djup under markytan. Inom området påträffas fler vattenspeglar av instängt vatten. Grundvattenytans läge ska förväntas variera med nederbördsmängd och årstid.

Totalstabiliteten bedöms tillfredsställande. Inom aktuellt område bedöms planerade byggnader kunna grundläggas ytligt. Bergsschakt bedöms erfordras.

Planförslag

Med hänsyn till genomförd geoteknisk undersökning bedöms goda grundläggningsförhållanden råda. Ny bebyggelse inom fastmark bedöms kunna grundläggas ytligt med t.ex. hel bottenplatta. Bergschakt vid grundläggning och/eller ledningsdragning kommer bli aktuell.

Vid bergsschakt kan massorna fungera som återfyllnad för utjämning av tomter, däremot är jordmassor med siltinnehåll primärt inte att rekommendera för återfyllnad, då dessa har egenskaper som gör jorden tjälfarlig. Inom området förekommer dessutom inte några större mängder jord vilket ger bedömningen att återfyllnad inte är att räkna med för området.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom området finns inga kända fornlämningar eller andra kulturlämningar.

Planförslag

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

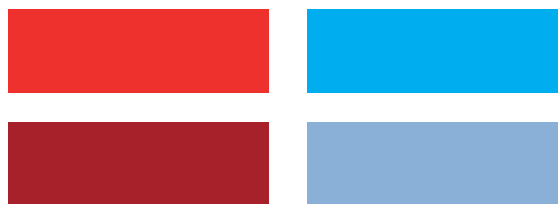
Öster om planområdet finns ett villaområde beläget längs Treabacksvägen. Bebyggelsen är individuellt utformad och har därmed ett varierat utseende. Stor del av husen tycks ha uppförts runt 1960-talet.

Söder om planområdet finns verksamhetsområde med bebyggelse som i huvudsak består av enplans verksamhetslokaler (bl.a. för bilförsäljning) samt finns bensinstationer.

Planförslag

Planen möjliggör för ett nytt verksamhetsområde för icke störande verksamheter (Z_1). Detta omfattar ex. service, lättare verkstadsindustri, tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor. Planillustration (s.8) visar hur området skulle kunna delas in i sex tomter om ca. 3000-4000 m², där den nordligaste tomten utformas med en koppling till Rotvägen. Med hänsyn till förändringen i stadsbild från en av staden entréer, skyltläget mot E45, krävs en god och genomtänkt gestaltning av området. För att säkerställa detta har bestämmelse införts som lyder att byggnadsvolymer ska utformas med huvudfasaden mot E45. Större byggnadsvolymer ska visuellt delas upp. Obruten fasad får vara högst 20 meter lång (f_1). Blank plåt och andra starkt reflekterande material får ej användas på fasad eller lutande tak (f_2). Marken får bebyggas med högst 50% av fastighetsarea som är belägen inom planområdets gräns (e_1), vilket skapar möjlighet att nyttja övrig mark för parkeringsytor och exempelvis lagerutrymme. Viktigt att betänka placering av ev. lagerutrymmen bort från vägen och att man utformar både byggnader och övriga ytor med hänsyn till läget och stadsbilden. Detta hantearas genom bestämmelse som anger att lagertält eller annan komplementbyggnad av temporär karaktär får ej placeras väster om huvudbyggnad mot E45, om sådan uppförs ska byggnad ges en indragen placering mot öster, bakom huvudbyggnad (p_1). Högsta byggnadshöjd har begränsats till 9 meter. Detta innebär att tak och exempelvis tekniska installationer såsom ventilation kan uppföras över denna höjd. Det är även viktigt att betänka möten mellan tomterna som skapas med hänsyn till rådande höjdsskillnader inom området. Detta gör sig bl.a. gällande för dagvattenavledning (beskrivs senare i dokumentet).

För ny bebyggelse bör val av färgsättning på byggnad särskilt beaktas, för att undvika ”skrikiga kulörer” och istället använda sig av dova kulörer. Se jämförelse nedan.

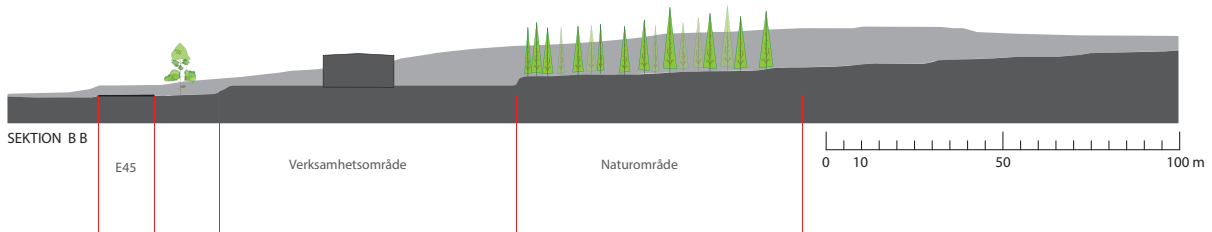
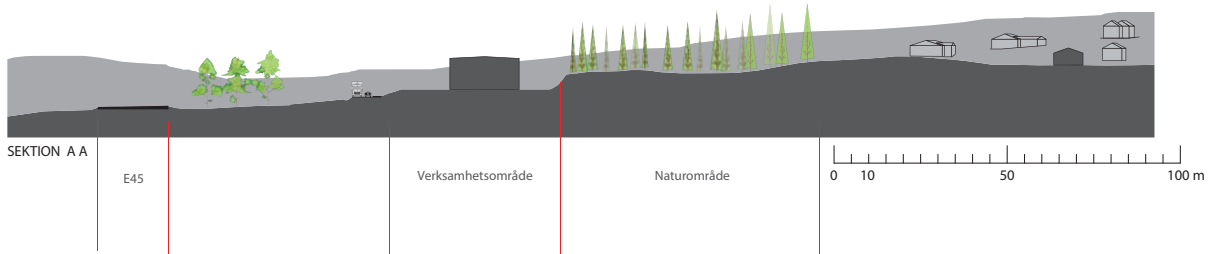
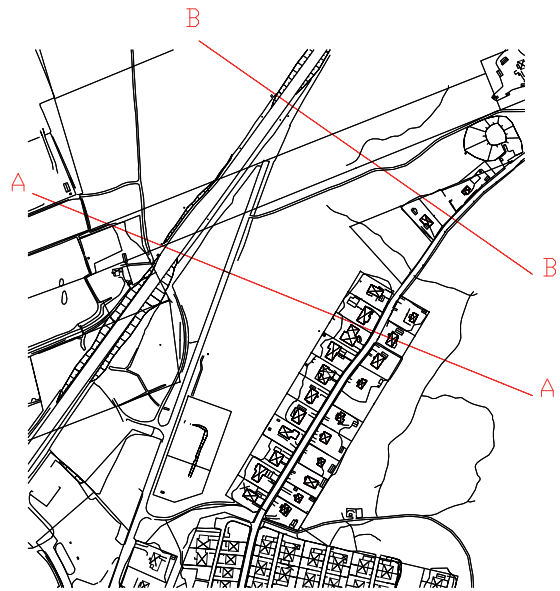


Då naturområde (**NATUR**) avskiljer verksamhetsområdet från bostadsområdet i öster bedöms inte höjden på verksamhetsbyggnaderna ha någon påverkan i landskapsbild eller skuggning från öster.

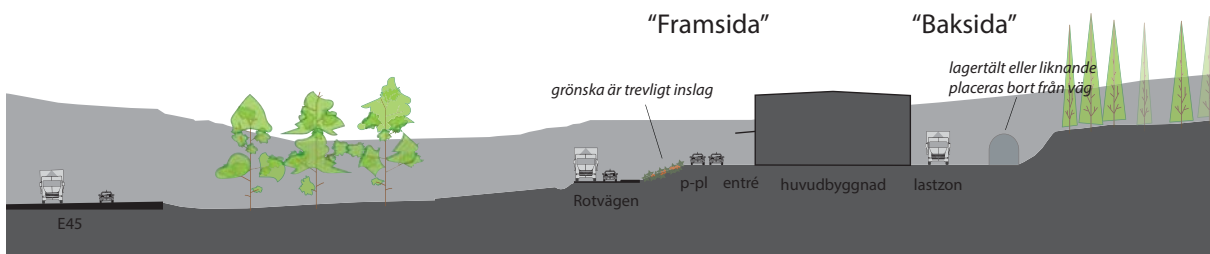
Planillustration



Sektioner genom området



Principskiss (sektion AA)



Med hänsyn till föreliggande risk för olycka med farligt gods föreslås bestämmelse om att byggnad inte får uppföras (::::) inom ett avstånd om 30 meter från vägområde E45. Enda undantaget för detta är mark för teknisk anläggning som erfordras vid vändplanen. Här ges möjlighet till elnätstation inom ett avstånd om 20 meter till E45 vägområde. Detta bedöms möjligt med grund i den riskbedömning som gjorts då användningen inte är sådan att den uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Bestämmelse om att blank plåt och andra starkt reflekterande material inte får användas på fasad eller lutande tak har införts (f₁) även för teknisk anläggning.

Vidare är det med hänsyn till ovan nämnda risk viktigt att obebyggda ytor inom 30 meter utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Exempel på lämplig markanvändning inom ytor som inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse är gång- och cykelväg, lokalgata, markparkering, naturområden. Kvartersmark inom denna zon bör således utformas enligt rekommendation.

Genom att möjliggöra för icke störande verksamheter (Z₁) öppnas området upp för etablering av företag, vilket bedöms kunna generera flertalet arbetstillfällen och möjliggöra en utökning av den kommersiella servicen (beroende på vilken typ av verksamhet som etableras).

Planen möjliggör för att del av Tordyveln 4 (mark som föreslås som bostadsändamål B) kan läggas till bostadsfastigheten Tordyveln 3, utom planområde. Detta är inget krav, utan skapar endast en möjlighet för tillägg till befintlig bostadsfastighet. Marken har med hänsyn till närhet till gata omfattats av förbud att uppföra byggnader, men ytan kan ianspråkta för tomtmark och på så vis nyttjas för bostadsändamål.

Skyltning

Skytläge pekas ut genom byggrätt inom ett begränsat område på den västra sidan av Rotvägen. Avståndet mellan byggrätt för skylt och vägområde för E45 omfattar 15 meter, vilket bedöms rimligt med hänsyn till bestämmelsen **skylt** som anger att reklamskylt får uppföras med en maximal höjd om 10 meter. Skylttavlans underkant ska uppföras till en lägsta höjd om 4 meter. Bestämmelsen om höjd gör att ett avstånd om 1,5x skyltens höjd har säkerställts mot väg. På platsen kommer inga människor att vistas utan avser endast utgöra plats för skyltning tillhörande verksamhetsområdet, varpå avståndet till vägområde bedöms kunna reduceras.

Riktlinjer för skyltens utformning är att trafikanten ska uppfatta budskapet på skylten inom 1 sek och i fallet av en digital skylt bör denna inte ha mer än 2 bildväxlingar från det att trafikanten kan uppfatta skylten tills den har passerat. Då skylten inte är placerad inom vägområde kommer bygglov för skylt att sökas hos kommunen.

Tillgänglighet

Området är delvis mycket sluttande mot sydväst och förutom Rotvägen är området idag inte tillgängligt då naturliga terrängförhållanden har fått råda.

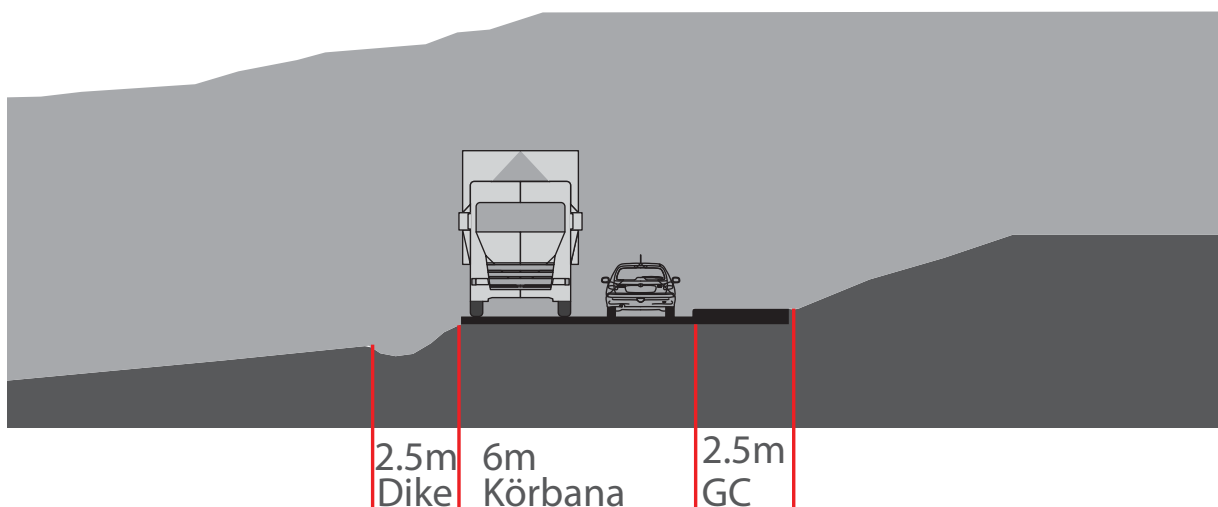
Planförslag

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angör via Karlstadsvägen- Stamvägen- Rotvägen (gamla E45). Gatustandarden bedöms som



Bilden ovan visar principsektion över gatuområde för Rotvägen.

god. Hastighetsbegränsningen i området är 50km/h. Området trafikeras av både boende, besökare till verksamheterna i närområdet och viss lasttrafik. Vid korsningen Tallvägen- Rotvägen-Stamvägen upplevs behov av en bättre trafiklösning med hänsyn till de olika trafikanterna som rör sig i området.

Omkring 20 meter väster om planområdet löper E45. Ny vägplan för sträckan genomfart Säffle har inletts och vägen avses här byggas om med omkörningsfält (2+1). När handlingar för detaljplanen för Rotvägen skrivits fram har ännu inget vägområde fastställts och därmed inte funnits som grund för planen. Dialog har förts med Trafikverket (och Brandskyddslaget) och bedömning gjorts att genom att ange att det på kvartersmarken inom ett avstånd av 30 meter från vägområde inte får uppföras byggnad säkerställs ett riskavstånd till väg.

Planförslag

Planen föreslår att nytt verksamhetsområde angörs via Rotvägen (**GATA**). Gatumark omfattar här dike på den västra sidan av vägen, förslagsvis 2,5 m och möjlighet till GC på den östra sidan om ca 2,5 meter. Körbana föreslås som minst utgöra 6 meter. Gatubredd har anpassats till rådande fastighetsgränser varvid den varierar något från norr till söder. I korsningen mellan Tallvägen- Rotvägen-Stamvägen föreslås på sikt en rondell byggas för att skapa bättre flöde och en tydligare trafikföring vilket bedöms skapa en mer trafiksäker korsning. Korsningen är inte trafikintensiv och det bedöms inte finnas behov av bygga rondellen innan övriga delar av planen är genomförd, dvs. verksamhetsområdet har bebyggts och trafikeras. Planen möjliggör således för denna lösning utan krav på omedelbart genomförande.

Gräns för gatumarken (**GATA**) utgör också plangräns mot väster. Med hänsyn till befintlig bredd på E45



Bilden visar del av befintlig bebyggelse i verksamhetsområdet söder om planområdet.

i avsnittet kring planområdet, samt med utgångspunkt i tidig dialog med Trafikverket och kommande vägplan har område väster om Rotvägens västra gräns lämnats oplanerad sånär som på en byggrätt för skylt på ett tilltaget avstånd till E45. Bedömning är att hänsyn har tagits till utvecklingen av E45.

Parkering, utfarter, varumottagning

Idag sker parkering och varumottagning för verksamheter belägna i området inom respektive tomt. Utfart sker mot Stamvägen.

Planförslag

Parkering och varumottagning föreslås ordnas inom kvartersmark. Ingen tomtindelning föreslås varvid ingen beräkning av yta för parkering eller interntrafik görs. Bestämmelse om att marken får bebyggas till 50% (**e**) säkrar att ytor finns tillgängliga för ändamålet. Vändplan med en radie på 12 m förelås i slutet av Rotvägen för möjlighet att vända med tunga fordon.

Höjdskillnader mellan kvartersmark och gata anpassas vid behov på kvartersmark.

Gång och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg finns längs Stamvägen/Tallvägen.

Planförslag

Inom gatumark (**GATA**) föreslås GC ordnas på den östra sidan av Rotvägen. Koppling mellan befintlig GC längs Tallvägen och ny GC längs Rotvägen bör ordnas genom övergångsställe.

Upprättande av servitut för gångväg föreslås för att skapa koppling mellan naturmark och Rotvägen. Idag löper en stig genom området och den funktionen har påtalats önskvärd att bevara. Med hänsyn till områdets och verksamhetstomternas begränsade omfattning anses det inte angeläget att lägga fast



Bilden korsning vid Tallvägen-Stamvägen-Rotvägen.

markreservat för allmännyttig gångtrafik, utan istället ha en mer flexibel lösning. Servitut bedöms vara en lämplig lösning då den kan anpassas efter avstyckning av tomt. Kommunledningskontoret är ansvarig för kommunens mark och kommer vara ansvarig för att servitut upprättas enligt ovan.

Kollektivtrafik

Anropsstyrd busslinje (82) finns mellan resecentrum och Treabackarna (bostadsområdet öster om planområdet).

Planförslag

Inga förändringar föreslås.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Farligt gods

Planområdet är beläget i anslutning till E45 som utgör primär led för farligt gods. Den senaste trafikmätningen från 2015 uppgick till 8010 fordon på den aktuella sträckan i höjd med planområdet. Andel tung trafik var ca 12% (940 tunga fordon).

Riskbedömning

Riskbedömning av planförslaget har genomförts av Brandskyddslaget och riskanalysen visar att riskreducerande åtgärder behöver vidtas för bebyggelse inom 30 m från E45. Nedan redovisas en sammanställning av åtgärder som kan behövas vidtas vid föreslagen markanvändning med hänsyn till avståndet till E45. Detta avser avstånd mellan E45:s väggkant och bebyggelse för lager/småindustri/mindre personintensiv handel.

Följande rekommenderas:

Områden inom 20 m ska hållas bebyggelsefritt. Obebyggda ytor inom 30 m ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Exempel på lämplig markanvändning inom ytor som inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse är gång- och cykelväg, lokalgata, markparkering och naturområde. För byggnader närmre än 30 m ska följande byggnadstekniska åtgärder vidtas:

- Fasader som vetter direkt mot E45 ska utföras så att de begränsar risk för brandspridning in i byggnad under den tid det tar att utrymma (minst 30 min). Utformningen ska verifieras utifrån strålningsberäkningar (dimensionerande scenario: olycka med brandfarlig vätska).
- Friskluftsintag ska placeras mot en trygg sida, dvs på byggnadernas tak eller bort från E45.
- Ventilationssystemen utförs med central nödavsstängningsfunktion (manuell).
- Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på E45.

Planförslag

Med hänsyn till föreslagen markanvändning (icke störande verksamheter (Z_1) som innebär att människor kan vistas på platsen har bestämmelse om att marken inom ett avstånd av 30 m från vägområde E45 inte får bebyggas (.....).

Endast elnätstation möjliggörs en närmare placering (med ett avstånd av 20 meter till vägområde för E45). Placeringen är dock angelägen för sin funktion, samt uppmuntrar ej till stadigvarande vistelse då det endast utgör en teknisk anläggning, varpå användningen bedöms kunna föreslås i detta läge utan vidare riskbestämmelser.

Buller

Planområdet är närbeläget E45 som, med hänsyn till trafikallsträng och hastighetsbegränsning på 90 km/h i höjd med planområde, bedöms kunna ge upphov till viss störning av trafikbuller.

Planförslag

Bostadsområde och trafikbuller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015-06-01) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3§ i förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

(Riktvärden finns för bebyggelse om högst 35 m² men de bedöms inte aktuella att redogöra för i detta fall, då det bostadsområde som omfattas utgörs av villabebyggelse som bedöms innehålla större bostadsytor.)

I 4§ anges, att om den ljudnivå som anges i 3§ första stycket 1, ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

I 5§ anges att om den ljudnivå som anges i 3§ första stycket 1 ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Detta bedöms som den tid då uteplatsen nyttjas som mest. (Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro (utom kök) och rum för sömn.

Enligt preliminär beräkning med hjälp av beräk-

ningsprogrammet Nordic Road Noise har en uppskattning av framtida bullernivåer gjorts 90km/h, 8000 fordon, 12% tung trafik, hårt underlag, ca 180 m från bostad med "soft" underlag ger ekv. vid fasad 49 dBA och 51 dBA max. Bostadsområdet öster om planområdet bedöms således inte vara utsatta för buller över riktvärden idag.

Planen föreslår att skogsmark mellan E45 och bostadsområde kommer att ianspråkta för bebyggelse. Detta skulle kunna ha påverkan genom trafikbullerstörning för bostadsbebyggelse då vegetation som tidigare har varit bullerdämpande reduceras. Dock har stor del av området avverkats sedan tidigare vilket istället innebär att planen (genom att möjliggöra för bebyggelse i området mellan vägområde och bostadsområde) kan medge ett bullerdämpande skydd genom ny bebyggelse som istället kan fungera som ett hinder för bullerspridning. Planen föreslår även att en naturremsa (**NATUR**) sparas mellan bostadsbebyggelse och verksamhetsområde, vilket bedöms ha en bullerreducerande funktion.

Bostadsområde och verksamhetsbuller

Bostadsområdet öster om planområdet är beläget ca 30-40 m från föreslaget verksamhetsområde. Ljud från verksamhetsområdet kan komma att nå bostadstomterna. Med hänsyn till detta har bestämmelsen för tillåten markanvändning på platsen specificerats (**Z₁**) till att endast medge "icke störande" verksamheter.

Ljud som kan uppstå från fläktar, kylanläggningar, lasttrafik med godshantering etc. kan fortsatt förekomma, men med hänsyn till naturområdet som föreslås mellan bostadsbebyggelsen och verksamhetsområdet bedöms dessa ljud reduceras och inte komma att bli en störande angelägenhet.

Verksamhetsområde och trafikbuller

Föreslaget verksamhetsområde är beläget med närhet till E45, vilket innebär att ny bebyggelse i detta läge är utsatt för trafikbuller från E45. Riktvärden för ljudnivåer för andra lokaler än bostäder beskrivs i Trafikverkets riktlinjer "*Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg*" där det framgår riktvärden för nivåer inomhus för bl.a. kontor (vilket är den användning som kan bli aktuell inom planområdet). Dessa anges ekvivalent ljudnivå inomhus 35 dBA samt maximal ljudnivå inomhus 50 dBA. Detta hanteras vidare i bygglövet.

Sammantaget bedöms inte frågan om påverkan genom buller kräva vidare utredning eller särskilda bestämmelser i plan.

Vibrationer

Aktuellt område som i plan pekas ut för möjlig verksamhetsbebyggelse är enligt SGUs jordartskarta till större delen belägen på berg, mark som inte är vibrationsbenägen. Området bedöms därmed inte ha problem med vibrationer.

Planförslag

Temporära vibrationer kan uppstå från maskiner, sprängningar m.m. under byggtiden. Ändamålsenlig besiktning av område rekommenderas inför åtgärder såsom sprängning som kan ge vibrationspåverkan på omkringliggande bebyggelse.

Risk för skred

Enligt geoteknisk undersökning förekommer inga stabilitetsproblem i området.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vattenkvalitet

Planområdet är beläget inom delavrinningsområde för Byälven. Byälvens statusklassningar (preliminära 2015) visar måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (inkluderat överallt överskridande ämnen). MKN lyder god ekologisk status till 2027 och för kemisk ytvattenstatus skulle MKN nås 2015 med undantag för överallt överskridande ämnen. Denna är dock oklassad.

Kviksilverföreningar är förekommande i svenska vattendrag sedan lång tid tillbaka och den främsta anledningen till de höga halterna bedöms vara internationella luftnedfall från tung industri och förbränning av stenkol. Halterna av kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantaget är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Ett undantag och mindre strängt krav har satts för bromerade difenyletrar/polybromerade difenylterar (PBDE) som är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel. Halterna av PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantaget är att det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus, då problemet främst beror på påverkan från atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter samt via läckage från varor och avfallsupplag. Dessa är av sådan omfattning och karaktär att det saknas förutsättningar för att åtgärda det. Nuvarande värden får dock inte öka.

Byälven har idag problem med övergödning. Denna problematik anses komplex och åtgärder för att han-

tera detta kan ligga långt bort i tid av anledningen att det bedöms ekonomiskt orimligt, tekniskt omöjligt och ibland även av naturliga orsaker inte har varit möjligt att genomföra. Byälven bedöms även ha problem med flödesförändringar på grund av den rensning som skett i vattendraget (ökad specifik flödesenergi). Ökad energi leder till ökad erosion och transport av material.

Det morfologiska tillståndet i vattenförekomsten har bedömts påverkat av rensning och av verksamhet/markanvändning i närområde. Det har också identifierats förekomma problem med morfologiska förändringar i närområdet, i huvudsak p.g.a. anlagda eller brukade ytor i vattenförekomstens närområde (30 meter från fårans kant).

Luftkvalitet

Säffle kommun är del i Miljösamverkan Värmland som bland annat utgör en gemensam portal för luftkvalitetsmätningar för MKN ibland deltagande kommuner. Säffle kommun mätte PM10, NO2 och bensen under 2003/2004. Resultaten visar att värdena för PM10, NO2 och bensen sannolikt underskrider miljökvalitetsnormerna för samtliga parametrar men preciseringarna för miljökvalitetsmålet frisk luft överskrider för PM10 och för bensen. Mätningarna utfördes dock inte enligt föreskrift vilket innebär att resultaten endast kan tolkas som ungefärliga. I centrala Säffle och vid Rolfserud har mätningar genomförts som påvisat höga värden av svaveldioxid, dock har dessa värden sjunkit med tiden. Säffle kommun kommer under 2019 att mäta PM10, NO2 och SO2 enligt föreskrift för jämförbarhet mot MKN och dessa värden kommer att beaktas i fortsatt planering.

Planförslag

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt VSD-nät. Dagvatten föreslås avledas via dike innan det ansluter kommunala ledningsnätet och viss infiltration kommer kunna ske innan vidare avledning. Planområdet är beläget utanför de områden där högre värden av svaveldioxid har uppmätts. Planen medger icke-störande verksamhet och bedöms inte omfatta typen av verksamhet som kan ge upphov till luftutsläpp. Skulle det bli aktuellt krävs prövning enligt miljöbalken. Planförslaget bedöms inte medföra påverkan på MKN för vatten- eller luftkvalitet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Befintligt verksamhetsområde samt villaområdena invid planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kapacitet finns för anslutning av spill- och dricksvatten om tillkommande verksamheter inte innebär omfattande vattenanvändning.



Ovan visas principlösning för dagvattenavledning.

Planförslag

Planen föreslår att VA-verksamhetsområde utökas till att omfatta planområdet, vilket innebär att planerad bebyggelse ansluts till utbyggt kommunalt vatten- och avloppsnät.

Det kan bli aktuellt att byta ut ledningar samt tillföra brandpost inom området i det fall tillkommande verksamheter har mer behov av vatten än normalt och/eller med hänsyn till brandklassning. I detta fall är det möjligt att dimensionera utbyggnad av ny vattenledning till det nya verksamhetsområdet, samt att befintlig vattenledning vid behov ersätts av ledning med större dimension.

Dagvatten

Idag sker naturlig infiltration av regn- och smältvatten i naturmark.

Planförslag

Schablonberäkning av dagvattenflöden har gjorts baserat på max 25 000 m² verksamhetsyta. Planområdet omfattar ca 23 000 m² verksamhetsyta. I planillustration föreslås sex tomter kunna skapas i området. Dessa har sin lägsta punkt i den sydvästra delen av tomten. Den nordligaste tomten kan enligt illustrationen anordnas med koppling till Rotvägen

(på kvartersmark) och får i sådant fall sin lägsta punkt där tomtmarken möter Rotvägen (i sydväst). Planen föreslår att dagvatten omhändertas genom att ett svackdike anläggs på den västra sidan av Rotvägen (gatan i planen). Tanken är att dagvattnet avleds från tomterna via dike på kvartersmark som genom kulvert under Rotvägen leds till dike på Rotvägens västra sidan och vidare söderut, för att ansluta kommunens ledningsnät i höjd med Tallvägen. Den dagvattenledning som finns i höjd med fastighetsgränsen för kv Grenen har dimensionen 300 mm och bedöms klara att ta hand om dagvattnet från verksamhetsområdet. Genom att dagvattnet avleds till svackdiket sker även viss infiltration och flödet minskas.

Värme

Verksamhetens värmeförsörjning föreslås ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

El, tele och fiber finns utbyggt i närområdet. Planområdet föreslås anslutas till befintliga nät. Elskåp finns öster om infarten till befintligt verksamhetsområde.

Planförslag

För ytan där elskåp är beläget föreslås markanvändning för teknisk anläggning (E). Nytt område för elnätstation föreslås i norra delen av planområdet (E) då funktionen är angeläget att placera med närhet till vändplan. Bestämmelse om att blank plåt och andra starkt reflekterande material inte får användas på fasad eller lutande tak har införts (F₂). I övrigt föreslås planområdet anslutas till befintliga nät i området.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Mark som idag är skogsmark föreslås användas för verksamheter. Då stor del av skogen inom området är avverkad bedöms påverkan på naturområdet vara begränsad, del av planområdet är dessutom planlagt sedan tidigare.

Vid ett plangenomförande kan nya verksamheter etableras med närhet till E45, vilket innebär ett attraktivt skyltläge mot en väg som många trafikanter passerar i nord-sydlig riktning och utgör en av stadens entréer. Att skapa ytor för verksamhetstomter ger möjlighet för nya företag att etablera sig i Säffle vilket kan skapa nya arbetstillfällen och samtidigt stärka det lokala näringslivet. Förändring i stadsbilden sker genom att tidigare naturmark kommer att

bebyggas. Med hänsyn till skyltläget från E45, som utgör en av stadens entréer, är det viktigt att få till en god gestaltning av området.

Risk föreligger i utpekat verksamhetsområde med hänsyn till transporter av farligt gods på E45, dock styrs ny bebyggelse utom denna riskzon genom bestämmelse om att marken inom 30 m från vägområde inte får bebyggas. Endast elnätstation möjliggörs en närmare placering (med ett avstånd av 20 meter till vägområde för E45). Placeringen är dock angelägen för sin funktion, samt uppmuntrar ej till stadigvarande vistelse då det endast utgör en teknisk anläggning, varpå användningen bedöms kunna föreslås i detta läge utan vidare riskbestämmelser. Planförslaget innebär att gatukorsningen mellan Rotvägen-Tallvägen- Stamvägen byggs om för att skapa en mer trafiksäker och tydligare trafikföring i området.

Då planen omfattas av kommunalt huvudmannaskap innebär det en kostnad för Säffle kommun. Planområdet föreslås anslutas till det kommunala VSD-nätet, vilket gör att spillvatten leds till ett kommunalt reningsverk och omhändertas på ett långsiktigt hållbart sätt. GC föreslås byggas ut för att ansluta det nya verksamhetsområdet parallellt med Rotvägen vilket uppmuntrar till och möjliggör för gång- och cykeltransporter till platsen och på så vis kan minska biltransporter till det nya området.

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

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella, ex bygglov mm.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för ex. förlorad bygg rätt.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglovprövning alternativt i samband med försäljning av mark enligt taxa.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen bedöms vinna laga kraft vintern 2017/2018, efter detta kan bygglov ges i enlighet med planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer:

Planarbete	Säffle kommun
Fastighetsreglering	Lantmäteriet
Åtgärder inom kvartersmark	Exploatör
Utbyggnad/ombyggnad av gata	Säffle kommun
Ev utbyggnad av VA-ledning	Säffle kommun
Undanflyttningsåtgärder av elledningar	Vattenfall

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen möjliggör för att del av fastigheterna Säffle 5:16 och 5:31 styckas av till flera fastigheter (verksamhetsmark). Fastighetsreglering initieras och bekostas av exploatör (Säffle kommun).

Planen möjliggör för mark för teknisk anläggning (för elnätstation) på del av fastigheten Säffle 5:16, vid ev. avstyckning av denna yta ska fastighetsreglerande åtgärder initieras och bekostas av Vattenfall.

Del av fastigheten Tordyveln 4 (bostadsmark) kan läggas till Tordyveln 3 motsvarande ca 160 m². Fastighetsreglering initieras och bekostas av fastighetsägaren till Tordyveln 3.

Del av Tordyveln 4 (gatumark) föreslås läggas till Säffle 7:13. Fastighetsreglering initieras och bekostas av Säffle kommun.

Del av Viveln 1 (nordvästra hörnet som omfattas av gång- och cykelväg idag) på ca 1,5 m² föreslås regleras till Säffle 7:13. Fastighetsreglering initieras och bekostas av Säffle kommun.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Inga rättigheter omfattas av planen.

Med hänsyn till principlösning för dagvattenavledning kan inte exakt läge för dagvattenkultvertar i Rot-

vägen säkerställas för än tomtindelning har gjorts.

Läge för dessa är således tills vidare obestämt.

Upprättande av servitut för gångväg föreslås för att skapa koppling mellan naturmark och Rotvägen.

Placeringen är inte fastställd utan föreslås anpassas vid fastighetsreglering av verksamhetsmark.

Kommunledningskontoret är ansvarig för kommunens mark och kommer vara ansvarig för att servitut upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för ombyggnad av gata samt utbyggnad av GC-väg längs Rotvägen belastar Säffle kommun.

Eventuell utbyggnad av vatten- och spillvattenledningsnät belastar Säffle kommun.

Kostnader för anslutning till VSD- ledningsnät belastar exploatör i enlighet med gällande taxa.

Kostnader för fastighetsreglering belastar exploatör.

Kostnader för undanflyttningsåtgärder på teleledningar belastar exploatör (men utförs av Vattenfall).

Inlösen, ersättning

Säffle kommun föreslås lösa in mark, ca 1,5 m², för GC-väg av Viveln 1.

Vid eventuellt genomförande av förrättning där Tordyveln 4 (bostadsmark på ca 160 m²) läggs till Tordyveln 3 kommer Säffle kommun begära ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Följande utredningar har genomförts som underlag för planarbetet:

- Inledande riskanalys för Rotvägen, Säffle, Brandskyddslaget 170310
- Geoteknisk utredning för Rotvägen, SWECO

7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av stadsarkitekt Daniel Nordholm och samhällsplanerare Emma Johansson på SBK Värmland AB i nära samarbete med planhandläggare Annika Sahlén och Peter Pettersson, enhetschef Miljö och bygg.

Säffle 171121

Daniel Nordholm
Stadsarkitekt

Annika Sahlén
Planhandläggare

Peter Pettersson
Enhetschef Miljö och bygg