



SÄFFLE KOMMUN

dnr Mb 2014-593



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Nysäter 1:11 mfl

ANTAGEN AV MB 2015-04-21
LAGA KRAFT 2015-05-18

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 OCH KULTURHISTORIA	4
BEBYGGELSEOMRÅDEN	5
FRIYTOR	7
GATOR & TRAFIK	8
STÖRNINGAR & RISKER	8
TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM	10
5. Konsekvenser av planens genomförande	11
6. Genomförandefrågor	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	12
EKONOMISKA FRÅGOR	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12

1. Inledning

BAKGRUND

Fastigheten Nysäter 1:11 i Säffle kommun rymmer en byggnad som tidigare använts för allmänna ändamål som skola och förskola. Inom fastigheten finns även ett antal mindre komplementbyggnader. Fastigheten ägs av Säffle 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 gällande detaljplanen ändras för fastigheten, och ett område i sydost, till att omfatta ytterligare markanvändningar respektive natur.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

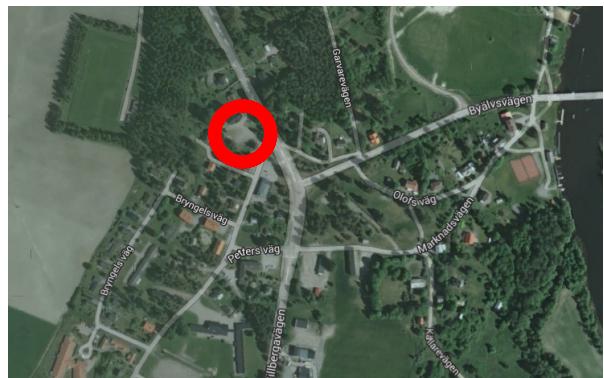
1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser
3. Behovsbedömning
4. Särskilt utlåtande

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 i byggnadens speciella karaktär.

PLANDATA & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Nysäter 1:11 och en mindre del av fastigheten Nysäter 1:33. Planområdet omfattar ca 4700 kvadratmeter. Fastigheten ägs av Säffle kommun.



Planområdets belägenhet i Nysäter, två mil norr om Säffle.

2. Tidigare ställningstaganden PLANUPPDRAG

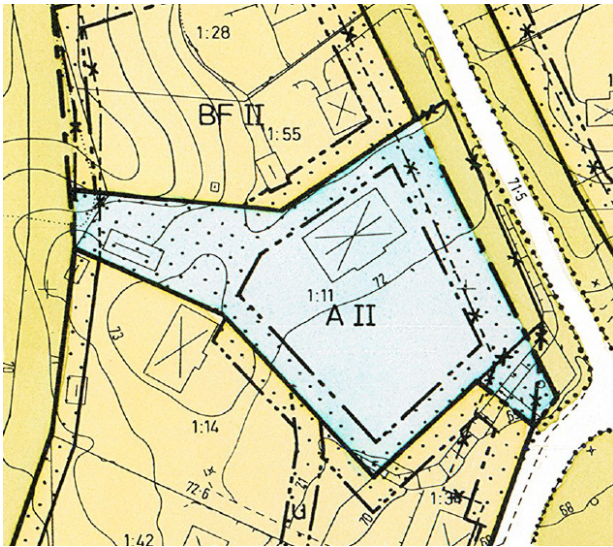
Kommunstyrelsen gav 2014-06-02 miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag (KS §116) att genomföra en planändring för fastigheten Nysäter 1:11, från A-ändamål (allmänt ändamål) till centrum- och bostadsändamål. Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

ÖVERSIKTSPLAN

I Säffle kommuns Översiktsplan 2013, antagen 16 december 2013, anges det bl.a. att det är viktigt att arbeta för en bebyggelse i vårdat 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 utifrån dess centrala läge i Nysäter som utpekad tätort. 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 nämns inte i ÖP men bedöms ha visst värde som tidstypisk skolbyggnad och bevaras därför. Föreliggande detaljplan är förenlig med kommunens översiktsplan.

DETALJPLAN

Planområdet berör en gällande stadsplan: ”Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Värmlands Nysäters tätort, Säffle kommun”, fastställd den 21 mars 1980. Planen anger markanvändning för allmänt ändamål och en byggrätt för byggnad med två våningar. Detaljplanens genomförandetid har utgått.



Gällande plan från 1980, planen säkerställer tillgänglighet från Gillbergavägen i öster mot fotbollsplan i väster.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har genomförts, 2014-09-22, 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. Dock har ett par frågor identifierats vilka måste belysas inom ramen för planarbetet:

- Landskapsbild
- Markradon
- Bullernivåer
- Närhet farligt gods
- Byggnadens kulturhistoriska värde och ev skydd

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 hushåll-

ning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa geografiska områden - *Vänern med öar och strandområden*.

5 kap. MB – Miljö kvalitetsnormer.

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

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.

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 norr (ca +73 m) till söder (ca + 69 m). Befintlig byggnad ligger på ca +72 m, på en höjd i tätorten som är som högst ca 75 m norr om planområdet.

Väster om planområdet finns en öppen yta med fotbollsplan belägen på ca + 66 m (Gillbergavallen).


Öster om planområdet och Gillbergavägen/väg 175 ligger befintlig bebyggelse vid en brant sluttning mot öster där höjdskillnaden är stor (mer än 15 m).

Delar av planområdet är trädbevuxet med inslag av sly, utan bedömda bevarandevärden. Längs Gillbergavägen/väg 175 finns dock en äldre allé med värde för tätortens karaktär. En allé omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalkens 7 kap. 11§ och ätgärder såsom trädgård är tillståndspliktigt.



Bevarandevärd allé längs Gillbergavägen/väg 175 i öster

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 och hur fastigheten på sikt ska användas för bostadsändamål (B) eller för annat ändamål (C). Bestämmelse om marklov har lagts in för att skydda träden som står längs Gillbergavägen/väg 175 då dess rötter kan påverkas negativt av större gräv- och schaktningsarbeten.

Geotekniska förutsättningar

Planförutsättningar

Geoteknisk undersökning har inte genomförts inom planområdet. Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består marken i planområdet av isälvsediment. Isälvsediment består vanligtvis till största delen av sand och grus (finare fraktioner saknas).

Planförslag

Risken för sättningar, ras eller skred bedöms som liten med hänsyn till att byggnaden funnits på platsen en längre tid. Vanligtvis kan isälvsediment bebyggas, kompletterande undersökning av markens bärighet kan dock behövas vid ev. framtida grundläggningsarbeten eller nybyggnad. Behov av särskilda planbestämmelser eller begränsningar av byggande föreligger inte.

Kulturhistoria

Planförutsättningar

Länsstyrelsen har i sitt Kulturmiljöprogram för Värmland från 1989 uppmärksammat Nysäter som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det kulturhistoriska värdet

beskrivs som en "Fornlämnings- och bebyggelsemiljö med gravhögar från järnåldern, märkliga marknadsboddar från 1700-talet samt övrig tidstypisk och välbevarad bebyggelse från 1800- och 1900-talen". Hela planområdet omfattas och berörs i synnerhet av "tidstypisk och välbevarad bebyggelse". Vid tillståndsprövning bör särskilt värnas om samlade miljöbilder och ett bevarande av byggnadsexteriörernas ursprungliga karaktär.



Befintlig byggnad i planområdet, uppförd på 1920-talet.



Skolklass, slutet av 1930-talet. Skolbyggnaden syns i bakgrunden. Befintligt skärmtak har ännu inte uppförts (källa: okänd tidskrift).

På 1820-talet togs beslut om sockenskola i Gillberga socken. Skolfunktionen var enkel och undervisningen flyttade runt på flera platser. Efter skolreform på 1840-talet delades socken in i mindre områden, skolrotar, och enklare skolhus skapades. På 1880-talet fanns en folkskola i Nysäter. Befintlig byggnad uppfördes först kring 1920-talet och har mestadels använts som skola, förskola och fritidshem men även under vissa tidsperioder som kontor och fritidsgård.

Byggnadens tidstypiska karaktär av skolbyggnad gör den till en särprägel i Nysäter vilket är viktigt för att skapa identitet i Nysäter. Skolan har historiskt sett haft en mycket viktig roll i samhället och är därför viktig att bevara för att kunna utveckla Nysäters karaktär. Bevarandet hänger även samman med placeringen och upplevelsen av skolan som landmärke. 200 m öster om planområdet ligger Gillberga hembygdsgård, uppförd i Backa på 1800-talet och flyttad till nuvarande plats på

1920-talet.

Planförslag

Planförslaget skyddar Nysäters kulturhistoriska arv och möjliggör skapande av identitet utifrån befintlig äldre byggnad (vilken skyddas i plan av planbestämmelse). Läs mer i avsnittet Byggnadskultur och gestaltning).

Den befintliga huvudbyggnaden bedöms utgöra en ”särskilt värdefull” byggnad (8 kap. 13§ PBL). Den förses därför med en skyddsbestämmelse som föreskriver att byggnaden inte får rivras (**q₁**).

Fornlämningar

Sydost om planområdet finns äldre gravar och marknadsplatsbyggnader. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Om lämningar påträffas i eventuella gräv-, schakt- och byggarbeten ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Radon

Planförutsättningar

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).

Förmodad förekomst av isälvsediment innebär att risken för förekomst av radon vanligtvis är högre och området är utpekad i översiktsplanen för Säffle kommun som ”eventuellt högriskområde”.

Planförslag

Specifik planbestämmelse om markens lämplighet utifrån eventuell förekomst av radon bedöms inte nödvändigt men kompletterande undersökning krävs vid lovprövning och eventuella åtgärder kan krävas.

Förorenad mark

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

Enligt länsstyrelsens översiktliga planeringsunderlag finns misstanke om markförorening öster om Gillbergavägen/väg 175.

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planförutsättningar

Fastigheten Nysäter 1:11 inrymmer en byggnad som använts till allmänna ändamål, skola och förskola. Läs mer om byggnaden i avsnittet Kulturhistoria. Ett par mindre komplementbyggnader finns även på fastigheten.

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. Byggrätten begränsas till ytan av mark där byggnad inte får uppföras (☐), detta syftar främst till att säkerställa siktlinjen mellan trappan i söder och skolbyggnaden utifrån dess mångåriga roll som en av samhällets viktigaste och mest betydelsefulla platser. Planförslaget möjliggör nya komplementbyggnader på fastigheten (☐). 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 höjden för komplementbyggnad till 3,50 m.

Verksamheter och service

Planförutsättningar

I Nysäter finns livsmedelsbutik, café, vårdcentral och visst utbud av mindre verksamheter. Ett brett utbud av sällanköps- och dagligvarubutiker finns lokaliserat till främst centrala Säffle (2 mil söder om planområdet), den primära målpunkt för samhälleligt serviceutbud såväl som kommersiellt för boende i Nysäter.



Befintlig livsmedelsbutik söder om planområdet

Närmsta förskola Enen ligger vid Nysäters skola (F-6 och fritidshem) söder om planområdet. För kommunal grundskola klasser 7-9 hänvisas skolbarn till Säffle. Närmaste gymnasium finns i Säffle (Herrgårdsgymnasiet) och större utbud av gymnasieutbildningar finns främst

i Karlstad, där även närmsta universitet finns. Gällande äldreomsorg finns ett trygghetsboende (Enegården).

Planförslag

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

Byggnadskultur och gestaltning

Planförutsättningar

Som nämnts tidigare har befintlig huvudbyggnad vissa drag i sin exteriör som är tidstypiska för skolbyggnader.



Byggnadens västra fasad, tidstypisk detaljrik skolbyggnad

Planförslag

En varsamhetsbestämmelse, med stöd i 8 kap. 17§ PBL, införs avseende förändring av huvudbyggnadens utformning (k₁). Bestämmelsen föreskriver främst att den klassicistiska byggnadens exteriör inte får förvanskas utan bevaras i ursprungligt skick. Bevarandevärdet anges ligga i symmetrin i fasaderna, byggnadens mansardtak, detaljer vid takfot samt takvinkeln och detaljer i byggnadens frontespis (mittenparti). Klassisk herrgårdsbyggnad har använts som förlaga och fönsterplaceringen och den äldre fönstertypen är likaså bevarandevärda detaljer. Vård och underhåll av byggnaden bör ske med varsamhet och hänsynstagande till bebyggelsemiljön och byggnadens kulturhistoriska kvalitet, i enlighet med regionalt kulturmiljöprogram. Övriga bestämmelser som säkerställer siktlinjen mot söder framhäver dessa bevarandevärden.

Landskapsbild

Planförutsättningar

Siktlinjer mellan befintlig skolbyggnad och Gillbergavägen/väg 175 bedöms viktiga och skolbyggnaden bör ses som ett slags landmärke för Nysäter. Byggnaden upplevs

extra tydligt från den äldre trappa söder om planområdet vilket också utgör den historiska entrén till skolan från samhället.

Planförslag

Området söder om befintlig skolbyggnad regleras som mark som inte får bebyggas för att säkerställa siktlinjen mot söder. Trappan ligger på naturmark och kan med fördel skötas så att huset blir synligt i den synvinkel som trappan utgör i sluttningen.



Trappan till skolbyggnaden, från söder.

Tillgänglighet

Planförutsättningar

Planområdet nås idag från Gillbergavägen/väg 175 i öster. Inom tomten är marken sluttande mot söder med relativt plana ytor i anslutning till befintlig byggnads entré. I söder finns en gångpassage söderut.

Planförslag

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

FRIYTOR

Lek och rekreation

Planförutsättningar

Det finns idag stora grönytor inom tomten (fd skolgård) med inslag av lekutrustning kvar. Potential finns att utveckla friytor på fastigheten samt en passage till fotbollsplaner i väster. Ca 500 m öster om planområdet finns en av kommunens gästhamnar samt badplats och

tennisbanor. Sverigeleden går genom Nysäter och ett elljusspår finns med skidspår vintertid.



Befintlig komplementbyggnad i väster, öppen yta med fotbollsplan kan skönjas genom träden. En passage till dessa är möjlig att skapa

Planförslag

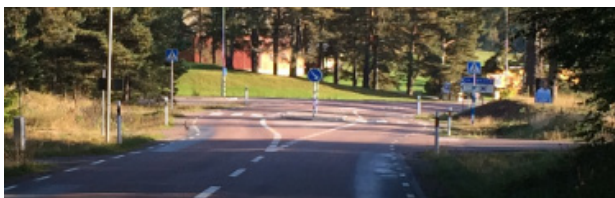
Byggrätten begränsas till en central yta för att säkerställa en stor andel friyta/trädgård inom tomten. Planen medför i övrigt inga tvingande förändringar av friytor. Användningen av friytorna kan tänkas förändras i takt med eventuella förändringar av markanvändningen.

GATOR & TRAFIK

Motorfordonstrafik

Planförutsättningar

Gillbergavägen/väg 175 löper längs planområdets östra sida, skyltad hastighet 50 km/h genom Nysäter tätort. I söder ligger Nyströmsvägen, huvudgata som angör Nysäters västra delar med skyltad hastighet 50 km/h.



Gillbergavägens korsning med Nyströmsvägen, från norr

Gillbergavägen/väg 175 är en övergripande större väg som sammanbinder Arvika i norr med Säffle i söder. Söder om Nysäter korsas vägen av E18 mellan Oslo-Stockholm. Anlagd parkering finns idag inom fastigheten, öster om befintlig byggnad, vid befintlig in- och utfart för motorfordon.

Planförslag

Planens genomförande bedöms kunna inrymmas i befintlig gatu- och trafikstruktur. Några förändringar avseende gator och trafik föreslås inte. Parkering kan lösas på egen fastighet och möjlighet att uppföra komplementbyggnad (exempelvis garage eller carport) skapas i öster. Av trafiksäkerhetsskäl skapas ett in- och utfartsbud söder och norr om befintlig entré från öster, längs fastighetens gräns mot Gillbergavägen/väg 175.

Gång- och cykeltrafik

Planförutsättningar

Inga större övergripande behov för gång- och cykeltrafiken bedöms finnas i området. Inom tätorten gäller 50 km/h och blandtrafik gäller för cykeltrafik till uppenbara målpunkter i söder. En befintlig gångpassage/trappa finns från planområdet söderut.

Planförslag

Några förändringar avseende gång- och cykeltrafiknätet föreslås inte.

Kollektivtrafik

Planförutsättningar

Närmaste järnvägsstation ligger i Säffle (Karlstad nås därifrån på 50 min, Göteborg 1,5 h och Oslo under fyra timmar). Även regionbuss mellan Åmål och Karlstad nås i Säffle (1,5 h till Karlstad). Närmsta busshållplats i Nysäter ligger 150 m söder om planområdet därifrån Värmlandstrafikens linje 806 går (ca 30 min till Säffle, en timme till Karlstad).

Planförslag

Det finns acceptabla möjligheter för boende eller arbetande att resa kollektivt till och från planområdet från större målpunkter i kommunen/regionen. Några förändringar avseende kollektivtrafiken föreslås inte.

STÖRNINGAR & RISKER

Buller

Planförutsättningar

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.

Trafikmängden på Gillbergavägen/väg 175 mäts kontinuerligt av Trafikverket (då vägen är statlig) söder om respektive norr om Nysäter. 2013 anges värdet ÅDT (årsdygnstrafik, hur många motorfordon som passerar punkten under ett dygn i ett medelvärde för hela året) till ca 1200, andelen tung trafik är 15%, den skyltade hastigheten är 50 km/h. Avståndet mellan vägens mitt och befintlig huvudbyggnad (tillika byggrätt för huvudbyggnad i planförslaget) är ca 31 m.

Trafikflöden på Nyströmsvägen i söder är mycket låga,

andelen tung trafik är mycket liten och de bullernivåer som alstras är mycket små.

Planförslag

Preliminära bullerberäkningar utifrån trafikflödet på Gillbergavägen/väg 175 har gjorts. De bullernivåer som vid byggrätt för huvudbyggnad alstras utifrån kända trafikflöden beräknas vara kring 48-49 dBA ekvivalent och 70 dBA maxbullernivå.

Om motortrafiken bedöms öka (15% ökning på 20 år ger 1400 ÅDT), en högre medelhastigheten läggs in (55 km/h) och tung trafik ökar ett par procentenheter hamnar de ekvivalenta bullernivåerna fortfarande inte över 50 dBA vid byggrätt för huvudbyggnader. Bedömningen är därför att några särskilda åtgärder för att säkerställa en god boendemiljö inte behöver vidtas. Gällande uteplats och liknande finns flera platser på fastigheten där en tyst och luddämpad uteplats i bra läge kan skapas.

Bedömningen är att inga särskilda åtgärder behöver vidtas (eller planbestämmelser införs) för att säkerställa godtagbara bullernivåer i planområdet utifrån kända värden och beräkningar.

Farligt gods

Planförutsättningar

Gillbergavägen/väg 175 är rekommenderad primär transportled för farligt gods. Leden sammanbinder främst Arvika i norr med vägarna E18 och även E45 i söder. Enligt rapporten "Kartläggning av transporter av farligt gods" (SCB 2006, på uppdrag av Räddningstjänsten) transporteras det på leden ett nationellt sett lågt antal ton farligt gods (alla klasser). Viss risk för olycksfall föreligger dock, kopplade till ev olycka på vägen med farligt gods involverat (vanligtvis petroleum). Dock finns vissa platsspecifika förutsättningar som minskar risken för en allvarlig incident. Flödet av tunga fordon på vägen är förhållandevis lågt, hastigheten är låg, planområdet är i princip beläget på ett krön för vilket trafiken från norr och söder har uppförslutning, marken i planområdet är belägen högre än vägen och avgränsas med ett mindre dike vid befintligt staket och en rad större träd. Befintlig huvudbyggnad är belägen ca 25 m från väggkant.

Planförslag

Bedömning av lämpligheten i planförslaget ha gjorts utifrån rekommendationerna i skriften "Farligt gods - riskhantering i fysisk planering" (Länsstyrelsen i Dalarna). Då byggrätt för huvudbyggnad är befintlig bedöms planförslaget inte som nyexploatering. Lämpligheten bedöms därför, i enlighet med nämnd skrift, utifrån om planen "ger minskade risker jämfört med det faktiska nuläget eller vad som är möjligt att göra utifrån gällande

plan". Planförslaget förändrar inte nämnda rådande förutsättningar (varpå risken för "mekanisk påverkan från avkörande fordon" får bedömas som förhållandevis liten). Byggrätten för huvudbyggnader minskas till ca 300 kvm (ca 2000 kvm i gällande plan) och avståndet till väggkant utökas till 25 m (20 m i gällande plan). Markanvändningen bostäder och centrumändamål bör dessutom i jämförelse med markanvändningen i gällande plan (allmänt ändamål, exempelvis en långvarig användning som skola och förskola) innebära ett betydligt lägre persontäthet.

Fastighetens befintliga vistelsezoner finns i söder och väster, på den östra delen mot vägen gör in- och utfart till fastigheten samt parkeringsyta med möjlighet att uppföra komplementbyggnad att området sannolikt inte är önskvärt att använda som exempelvis uteplats eller liknande. Befintlig trappa i söder omfattas av naturmark som kommunen äger vilken också säkerställer en viss zon skyddad från ett olämpligt nyttjande av marken vid vägen.

Kommunen bedömer sammanfattningsvis att planförslaget förbättrar risksituationen något och att det inte föreligger behov av separat kvalitativ eller kvantitativ riskanalys, särskild riskhantering eller anledning att vidta specifika åtgärder.

Skred- och rasrisk

I ÖP anges att ras- och skredrisk föreligger enligt utredning från 1996 och att "detaljerad geoteknisk utredning" krävs i området.

Planförslag

Befintlig byggnation har legat i området under lång tid utan problem med sättningar eller liknande. Läs mer i avsnittet om geotekniska förutsättningar.

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 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_x NMVOC CO PM10 SO_x. 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 i öster vars ekologiska status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är måttlig (uppnår ej god kemisk status), 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 eller överskridna normer.

TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM

Spill- och dricksvatten

Planförutsättningar

Planområdet är idag anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. Vad gäller dricksvatten är planområdet beläget inom befintlig vattentäkt, grundvattenförekomsten Nysäter-Gillberga. Vattentäktens lågreservoar ligger delvis inom fastighetens sydöstra del, där finns även befintligt borrhål i gjuten källare infälld i slutningen.

Enligt kommunens ÖP uppfyller inte förekomsten god kemisk grundvattenstatus på grund av att bekämpningsmedel (BAM) påvisats. Grundvattnet i aktuell grundvattenförekomst innehåller även förhöjda kloridhalter kopplat till saltning av närliggande riksväg 175. Grundvattnets kvalitet klassas p.g.a denna kloridpåverkan som tjänligt med anmärkning enligt Livsmedelsverkets föreskrifter.

Föroreningarna kan avlägsnas från grundvattnet vid en investering i förstärkt rening i vattenverket. Närheten till Gillbergavägen/väg175 medför dock även andra uppenbara hot i form av trafikolyckor, vilka kan medföra en katastrofal negativ påverkan på grundvattenförekomsten. Bedömningen har därför gjorts att tåkten inte utgör ett långsiktigt hållbart alternativ som huvudvattentäkt.

Område för ny vattentäkt har valts strax söder om Nysäters samhälle på en fastighet som kommunen äger. Den nya vattentäkten kommer att utgöras av en brunn

som är borrhål drygt 60 meter ner i berget. Från brunnen kommer en vattenledning av grävas ner som ska leda råvattnet till ett vattenverk. Vattenverket kommer att ligga ca 200 meter öster om brunnen.

Enligt dom i Mark- och miljödomstolens 2015-03-26 anges att Säffle kommun har erforderlig rådighet för den ansökta vattenverksamheten, samt ges Säffle kommun tillstånd att enligt 11 kap. MB bibehålla en på fastigheten Säffle Nysäter 1:1 utförd uttagsbrunn med tillhörande anordningar, samt till att för kommunal vattenförsörjning ur ovan angivna uttagsbrunn bortleda grundvatten till en genomsnittlig mängd av 60 m³ per dygn och år, dock högst 86 m³ per dygn.

När erforderliga tillstånd för drifttagande av den nya vattentäkten delgetts och vattenverket färdigställts kommer befintlig vattentäkt tas ur bruk. Dock kommer den att bevaras för möjlighet till fortsatt provtagning för bedömning av vattenkvaliteten på grundvattnet.

Vad gäller lösning på reservvattenförsörjning kan detta lösas genom transport av dricksvatten från Säffle vattenverk via tankbil till planerad lågreservoar vid det planerade nya vattenverket i Nysäter.

Kommunalt avloppsreningsverk finns i Nysäter. Då planområdet varit kommunalt ägt har rå- och spillvattenledningar dragits över fastigheten till angränsande fastigheter.

Planförslag

Planen föranleder inga förändringar avseende spill- och dricksvattenförsörjningen. I händelse av ändring av markanvändning (till exempel från verksamheter till bostadsändamål) kan lägenhetsavgift tillkomma enligt gällande taxa när nya ledningar ska dras i området för anslutning till kommunalt VA-nät.

Med tanke på att befintlig vattentäkt önskas bevaras för möjlighet till fortsatt provtagning för bedömning av vattenkvalitet har planbestämmelse som lyder att servitut kan bildas för tillträde till anläggning för underjordisk vattentäkt (s₁) infogats för att säkra tillgång till anläggningen. Detta förutsätter att ett servitut bildas vid ett genomförande av planen. Normalt sett tillträds anläggningen via befintlig ingång (inom Naturmarken på fastigheten Nysäter 1:33 i planförslaget) men vid behov kan tillträde genom föreslagen rättighet även ske ifrån fastigheten Nysäter 1:11.

För de rå- och spillvattenledningar som är dragna över fastigheten skapas bestämmelseytor i planen (6 m breda, 3 m från ledningsmitt åt varje håll) vilka inte får bebyggas och ska vara tillgängliga för drift och skötsel

av ledningarna. En spillvattenledning vid huvudbyggnadens nordvästra knut ligger dock på ett nära avstånd från fasad (mindre än 2 m) vilket gör att särskild hänsyn måste tas till byggnadens grundläggning vid eventuella grävningsarbeten.

Dagvatten

Planföresättningar

Fastigheten är inte ansluten till dagvattennätet. Dagvatten från fastigheten (tak och dränvatten) avleds till spillvattennätet.

Större mängder dagvatten som idag avleds till Gillbergavägen/väg 175 i söder rinner en sträcka på vägområdet innan det når befintliga dagvattenledningar via brunn.

Planförslag

Planförslaget skapar inga förändringar. Ökar andelen hårdgjord yta kan behov av rening eller fördröjning uppstå varpå fördröjande lösningar med lokalt omhändertagande av dagvatten kan skapas på fastigheten. Gott om ytor finns för sådana lösningar och avrinning sker lämpligtvis mot söder. Bedömningen är att risken för ytledes dagvattenavrinning från fastigheten som medför skada på annan fastighet eller överbelastning av befintliga allmänna system för dagvattenavledning är mycket liten.

Värme

Planföresättningar

Byggnaden inom planområdet värms idag upp genom enskild anläggning (olja). Fjärrvärme finns inte i Nysäter.

Planförslag

Planen medför inga förändringar. Andra mer hållbara värmesystem är i enlighet med kommunens energiplan aktuella men påverkar inte planens utformning.

El

Planföresättningar

Fortum Distribution AB är nätägare och tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el. Fastigheten Nysäter 1:11 är idag ansluten till elnätet.

Planförslag

Planen medför inga förändringar. Skapande av bostäder på fastigheten ökar behovet och förbrukningen av el.

Avfall

Planföresättningar

RenoNorden AB tillhandahåller tjänster för renhållning inom Säffle kommun. Närmaste återvinningsstation finns vid fotbollsplanen, ca 100 m väster om planområdet. 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 Gillbergavägen/väg 175.

IT/telefoni

Planföresättningar

Fast telefoni finns i befintlig byggnad, Skanova Access är nätägare. Fiberanslutning finns i Nysäter och befintlig byggnad är ansluten till nätet från norr. Anslutningen är dock anpassad till före detta markanvändning som förskola och behöver justeras, exempelvis beroende på antal bostäder i byggnaden. 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 ett nytt tillskott av verksamhet.

I detaljplanen redovisas mark där byggnad inte får uppföras kring befintlig byggnad sett till landskapsbild. Detta säkerställer också en öppenhet i området och möjliggör ett bevarande av dess gröna karaktär. Utöver detta föreslås planbestämmelser som reglerar hur befintlig byggnad får förändras och det kulturhistoriska värdet påverkas därför marginellt.

Trafikpåverkan på omgivning och trafiksystemet i stort bedöms vara försumbar. Avstånd och fysiska förutsättningar minskar risken för negativ påverkan vid ev incident med farligt gods på Gillbergavägen/väg 175.

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

Planen bedöms inte medföra överskridande av några miljö kvalitetsnormer.

munen initierar och bekostar vid behov

Exploatering

Exploator/fastighetsägare

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

Säffle kommun är huvudman för allmän platsmark.

Planavgift

Planavgift ska ej tas ut vid bygglovprövning.

Beslut

Beslut i frågan om eventuell funktion som reservvattentäkt måste fattas innan planen kan antas. Detta beror på att planens genomförande påverkas av denna funktion.

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)	tidigast feb 2015

Ansvarsfördelning

Detaljplanarbete	Säffle kommun, underlag till detaljplan plankonsult SBK Värmland AB
Grundkarta , nybyggnadskarta, bygglov	Säffle kommun
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten, kom-

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Avsikten i gällande plan från 1980 var att fastighetsreglera den östra och västra delen av fastigheten och lägga samman denna del med vägområdet i öster och naturområde i väster. Detta genomfördes dock aldrig och bedömningen är att det saknas intresse av att genomföra en sådan reglering varpå planförslaget istället skapar en enhetlig markanvändning för hela befintliga fastigheten Nysäter 1:11 och reglerar övriga delar av planområdet som NATUR.

Planen föreslår att servitut bildas för tillträde till anläggning för underjordisk vattentäkt, till last för fastigheten Nysäter 1:11 och förmån för fastigheten Nysäter 1:33.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen medför inget behov av kommunala investeringar.

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

Vid fallet av undanflyttningsåtgärder för ledningar ska initierande part bekosta åtgärden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Säffle 2015-04-10

Daniel Nordholm

Stadsarkitekt

Peter Pettersson

Enhetschef miljö och bygg