



## **PLANBESKRIVNING**

# **Ändring av Detaljplan för Slussvaktarbostaden (del av Säffle 6:9)**

Antagen av MB: 2018-10-23  
Laga kraft: 2018-11-19

Säffle Kommun  
Värmlands Län

**ANTAGANDEHANDLING**

# Innehåll

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	3
3. Avvägningar enligt miljöbalken	4
4. Planeringsförutsättningar och förändringar	4
5. Konsekvenser av planens genomförande	6
6. Genomförandefrågor	6

# 1. Inledning

## BAKGRUND

Slussvaktarbostaden har tidigare varit en del av Sjöfartsverkets verksamhet. Gällande detaljplan från år 2016 anger område för centrumfunktioner och besöksändamål. Byggnaden har tidigare använts för bostadsändamål både som en- och tvåfamiljsbostad och friluftsförändringen har använt byggnaden som förråd. Byggnaden är sedan 1970-talet i kommunens ägo och tillhör fastigheten Säffle 6:9.

Bakgrunden till gällande detaljplan var att kommunen beslutat att sälja Slussvaktarbostaden med fastighet, men detta beslut upphävdes av kommunstyrelsen 2017-05-22 §101. Byggnadens skick och områdets betydelse för Kanalparkens utveckling har gjort att kommunen istället önskar att renovera huset och hyra ut det som bostad alternativt bostad/verksamhet.

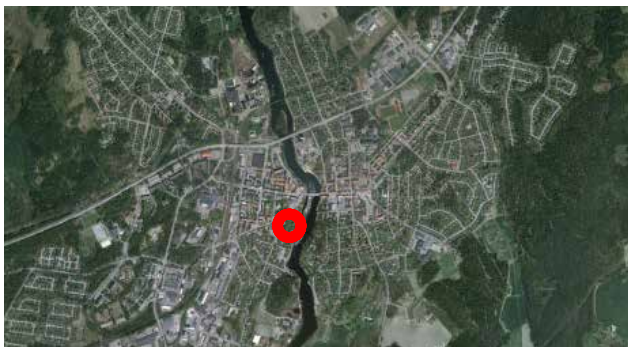
## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning med ändring av *Detaljplan för Slussvaktarbostaden*
2. Planbeskrivning tillhörande *Detaljplan för Slussvaktarbostaden*, laga kraft 2016-09-22,
3. Plankarta tillhörande *Detaljplan för Slussvaktarbostaden*, laga kraft 2016-09-22, med ändring av planbestämmelse
4. Undersökning

## PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att pröva möjligheten att komplettera markanvändningen centrumändamål och besöksanläggning med bostadsändamål. En ökad flexibilitet i markanvändning kan skapa fler möjliga användningar och därmed också större förutsättningar för nyttjande av platsen.



Ovan: Karta med planområdets belägenhet.

## PLANDATA

Planområdet omfattar del av fastigheten Säffle 6:9 som ägs av kommunen. Planområdet omfattar ca 800 kvadratmeter.

## 2. Tidigare ställningstaganden PLANUPPDRAG & FÖRFARANDE

Beslut om planuppdrag liksom beslut om samråd fattas i MBN 2018-02-20.

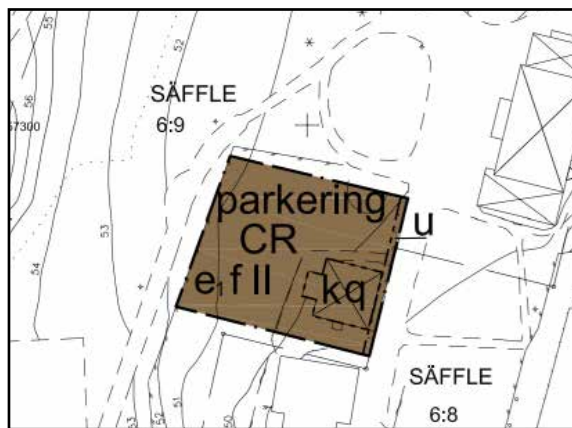
Detaljplanen har upprättats med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

## ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanens fördjupning för Säffle stad, antagen 4 december 2017, ligger planområdet inom utpekade centrumområde. Centrumområdet beskrivs kunna innehålla bostäder, kontor, handel, besöksanläggningar, parkering, vattenområde och skola. I direkt anslutning till detaljplaneområdet finns ett utvecklingsområde för bostäder. Förslaget till ändring av detaljplanen anses därmed förenlig med kommunens översiktsplan.

## DETALJPLAN

Planområdet omfattas idag av *Detaljplan för Slussvaktarbostaden*, laga kraft 2016-09-22. Planen medger markanvändning för centrumfunktioner och besöksändamål.



Ovan: Gällande plankarta till Detaljplan för Slussvaktarbostaden som denna ändring avser

## UNDERSÖKNING

En undersökning har genomförts, 2018-01-20, för att svara på frågan om ändringen av planen kommer att påverka miljöaspekter så att så kallad betydande miljöpåverkan kan uppstå efter planens genomförande.



Undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning (SMB) 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. Säffle kommun bedömer att föreliggande detaljplaneändring inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Planområdet omfattar inget riksintresse förutom det för kust- turism och friluftsliv enligt MB kap. 4:6, vilket är generellt utpekat för Vänern och omfattar del av Säffle stad. Med hänsyn till områdets tidigare användning finns inga specifika värden för detta inom planområdet. I övrigt bedöms området ha goda förutsättningar för planerad markanvändning och föranleder inte några behov av utredningar. Att särskilt beakta i planarbetet är de utpekade kulturhistoriska värden som byggnaden besitter enligt ”*Kulturmiljöprogram för Säffle stadskärna*”. Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser 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** – Miljö kvalitetsnormer.

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft bedöms inte riskera att överskridas.

Riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken berörs inte.

Planområdet ligger inom generellt strandskydd för Byälven, men detta upphävdes för området genom gällande detaljplan.

## 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. I kapitlet lyfts endast de förutsättningar som bedöms relevanta utifrån planändringen. Detta plandokument ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Detaljplan för Slussvaktarbostaden*, laga kraft 2016-09-22

### NATUR- OCH KULTURMILJÖ

#### Mark, topografi och vegetation

##### Planförutsättningar

Marken inom planområdet är relativt flack och består i huvudsak av uppväxt äldre villaträdgård med gräsmatta, buskar, äppelträd och björk.



Ovan: Bild visar Slussvaktarbostaden. Fotot är taget från Kanalparken mot sydost.

Väster om planområdet finns en gruslagd gångväg som är del av Kanalparkens stråk. Nordost om planområdet finns parkering till PROs verksamhet (Kanalvillan) och direkt österut löper en asfalterad gata, som angör Sjöfartsverkets fastighet och deras byggnad söder om Slussvaktarbostaden, och avslutas i vändplan en bit söder om planområdet.

Österut sluttar svagt planområdet mot Byälven och älvstråket. Ytan är gräsbevuxen med enstaka träd.

## Planförslag

Markens topografi bedöms inte troligt komma att förändras i någon större utsträckning vid planändringens genomförande. Tomtens planering och vegetation kan komma att förändras, mycket beroende på om byggnaden på sikt ska användas till centrum- eller besöksändamål. I det fall att användningen av området blir för bostad bedöms förändringen av tomtens planering och vegetation bli mindre. Del av gräsytan som idag utgörs av parkmark kan komma att hårdgöras för ändamålsenlig parkering.

## Kulturhistoria

### Planförutsättningar

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

Ingen utpekad kultur- eller fornlämning återfinns inom planområdet.

I ”Kulturmiljöprogram för Säffle stadskärna” som Värmlands museum tog fram 2014 omnämns Slussvaktarbostaden som f.d. lotsbostad och pekas ut med värde klass 2, att tänka på; äldre fönster, sockel i natursten och brutet takfall.

### Planförslag

Planområdet omfattar inga kultur- eller fornlämningar. Påträffas lämning i samband med schakt-, gräv- eller byggarbeten ska Länsstyrelsen underrättas enligt Kulturminneslagen.

Tillägget av möjlig markanvändning (**B**) bedöms inte påverka det kulturhistoriska värdet i Slussvaktarbostaden negativt, utan snarare stärka värdet genom att möjliggöra den tidigare användningen av platsen. Planbestämmelserna **k**, **f** och **q** föreslås kvarstå.

## 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 rikt- och gränsvärden för radon i inomhusluft fastställda av Strålsäkerhetsmyndigheten (i samverkan med Boverket, Livsmedelsverket, Folkhälsomyndigheten och Arbetsmiljöverket). Riktvärdet för radonhalt i befintliga lokaler som används för allmänna ändamål (FoHMFS 2014:16) och gränsvärden för nya byggnader (BFS 2011:6) är satt till 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Om rikt- eller gränsvärdet överstigs krävs åtgärder.

Enligt översiktsplanen för Säffle kommun finns ingen misstanke om radonkänslighet i planområdet.

### Planförslag

Planändringen innebär inga förändringar eller behov av åtgärder avseende radon. Tekniskt utförande av byggnader så att gränsvärdet för radon inte överskrids säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR).

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Planförutsättningar

Planområdet inrymmer en byggnad i två våningar, uppförd runt mitten av 1800- talet i samband med byggnation av Säffle Kanal. Byggnaden kom att bli lotsbostad för Sjöfartsverket. Byggnaden har utmärkande egenskaper i äldre fönster, sockel i natursten och brutet takfall.

Nordost om planområdet, längs Byälvens kant, finns Säffle 6:9 Kanalvillan uppförd 1843 som utgör en byggnad i två våningar med inslag av den traditionella värmländska herrgården med symmetriskt anlagda fönsteraxlar. Byggnaden besitter viktiga egenskaper såsom profilerad locklistpanel och sexdelade fönster i trä. Byggnaden var ursprungligen bostad för arbetsledaren för byggandet av Säffle kanal och nyttjas idag för PROs verksamhet.

Söder om planområdet återfinns ekonomibyggnad från tiden för kanalbyggnationen. Byggnaden är fortfarande i Sjöfartsverkets ägo.

Väster om planområdet finns Kanalparken och på andra sidan den hittas hotell, kyrka samt villabebyggelse. Söder om Sjöfartsverkets fastighet finns verksamhetsområde.

### Planförslag

Ändringen av detaljplanen medger markanvändning för bostadsändamål (**B**) utöver gällande detaljplans bestämmelser centrumändamål och besöksanläggning (**CR**). Genom att bredda användningsområdet kan bättre förutsättningar ges för en långsiktigt hållbar användning av fastigheten och en utveckling av den historiska användningen av slussvaktarbostaden som bostad kan tillåtas.

Parkering kan ordnas inom nämnd användning, men detta förtydligas ytterligare med **parkering**.

I gällande plan föreskrivs att marken får bebyggas med (BYA) med maximalt 25% av fastighetsarea (**e<sub>1</sub>**) efter ändamålsenlig avstyckning. Detta föreslås bestå även för den nya markanvändningsbestämmelsen och därmed möjliggöra för ev. behov av utbyggnad.

Byggnadshöjd får uppgå till två våningar (**II**), såsom befintlig byggnad. Den tillåtna höjden bedöms inte störa någon bakomliggande bebyggelse.

## Verksamheter och service

### Planförutsättningar

Utbud av sällanköps- och dagligvarubutiker finns främst lokaliserat till centrala Säffle, ca 500-600 meter nordost om planområdet.

I Säffle finns ett stort antal kommunala och fristående förskolor och skolor.

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

### Planförslag

Gällande plan medger möjligheter att komplettera utbudet av service i Säffle genom möjligheten för centrumverksamhet och besöksverksamhet. Ändringen av detaljplanen möjliggör att använda området till bostadsändamål utöver centrumverksamhet och besöksverksamhet. En eventuell utveckling i inriktningen mot bostadsändamål kan inte ske i den volym inom området att det kan kräva ytterligare behov av verksamheter och service i närområdet, även om användningen fullt ut nyttjas till bostad. Planändringen utlöser inte något direkt behov av förändring eller utveckling i övrigt.



Ovan: Bilden visar Slussvaktarbostaden samt skyntas PROs lokal t h och Sjöfartsverkets byggnad t v.

## STÖRNINGAR & RISKER

### Buller

#### Planförutsättningar och planförslag

I dagsläget förekommer ingen bullrande verksamhet inom planområdet. Närmsta bostadsbebyggelse ligger drygt 100 meter från planområdet samt finns hotell på ca 60 meters avstånd, som avskiljs planområdet av parkmark. Planens nuvarande bestämmelser för markanvändning bedöms inte komma att medge sådan verksamhet som ger upphov till bullerstörningar för omkringliggande bebyggelse eller eventuella boende på platsen efter planändringen.

## Översvämning

### Planförutsättningar och planförslag

Byälven passerar 30 meter öster om området. De höga kanalkanterna gör att det inte finns någon risk för översvämning inom området vid högsta beräknade flöde. Därmed krävs inga åtgärder för den kompletterande markanvändningen.

## 5. Konsekvenser av planens genomförande

Planändringens genomförande innebär att det blir möjligt att använda marken till bostadsändamål utöver gällande plans möjlighet till utveckling av centrumändamål och besöksanläggning, vilket i praktiken innebär att befintlig bebyggelse kan ianspråkta för en bredare användning. Planändringen innebär att upphävande av strandskydd inom planområdet består.

Trafikpåverkan på omgivning och trafiksystemet i stort bedöms vara försumbar.

Planen bedöms inte medföra överskridande av några miljö kvalitetsnormer.

## 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

Genomförandetiden i den gällande detaljplanen sattes till 5 (fem) år från det datum planen vann laga kraft (2016-09-22). Därmed kvarstår ca 3 år av den gällande planens genomförandetid. Om det finns genomförandetid kvar för planen som ska ändras ska, enligt PBL 4 kap §22, den återstående genomförandetiden även gälla den eller de planbestämmelser som planändringen avser och kräver inte något särskilt beslut.

### Huvudmannaskap

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

### Planavgift

Planavgift ska ej tas ut vid bygglov.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planförfarande & tidplan

Planen ska antas av Miljö- och byggnadsnämnden (MB). Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande med hänvisning till PBL 2010:900 5. kap 7§. Detta då planen inte anses vara av stor vikt eller har principiell betydelse och inte antas medföra betydande miljöpåverkan, samt saknar intresse för allmänheten, samt 5 kap. 18§.

När samrådet enligt 11-17 §§ är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). Om de som kommunen har samrått med enligt 11 § har godkänt planförslaget, behöver underrättelse inte lämnas.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planarbete	januari 2018
Beslut om samråd (MBN)	februari 2018
Samråd	februari - mars 2018
Beslut om granskning (MBN)	juni 2018
Granskning	juli-augusti 2018
Antagande (MBN)	oktober 2018

### Ansvarsfördelning

- Detaljplanearbete Säffle kommun
- Grundkarta,  
nybyggnadskarta,  
bygglov Säffle kommun
- Fastighetsbildning Lantmäterimyndigheten
- Exploatering Exploatör/fastighetsägare
- Flytt av  
fiberledning Säffle kommun

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Ny fastighet bildas genom avstyckning från Säffle 6:9 i enlighet med plangräns.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kostnader för fastighetsreglering åligger Säffle kommun.

Flytt av fiberkabel åligger Säffle kommun.

Vid fallet av undanflyttningsåtgärder eller skyddande av telekablar för att möjliggöra exploatering ska initierande part bekosta åtgärden.

Exploatering enligt- och genomförande av- planens byggrätter åligger exploatör/fastighetsägare.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av stadsarkitekt Daniel Nordholm och samhällsplanerare Sara Svensson, i samarbete med planhandläggare Annika Sahlén och Peter Pettersson, enhetschef miljö och bygg, Säffle kommun.

### Säffle 2018-10-10

Daniel Nordholm

*Stadsarkitekt*

Peter Pettersson

*Enhetschef miljö och bygg*

Annika Sahlén

*Planhandläggare*