



## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Tellus 1**

Säffle Kommun

Värmlands Län

ANTAGEN AV MB 2015-04-21

LAGA KRAFT 2015-05-18

# Innehåll

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

---

# 1. Inledning

## BAKGRUND

Fastigheten Tellus 1 inrymmer en huvudbyggnad som tidigare har använts för handelsverksamhet, i enlighet med gällande detaljplan.

Säftebostäder AB som är ägare till fastigheten Tellus 1 önskar en bredare markanvändning som möjliggör för fler användningsområden. Fastigheten fyller inte längre någon funktion för Säftebostäders verksamhet och står därmed inför försäljning. En mer flexibel markanvändning som medger flera centrumfunktioner ger fler valmöjligheter och ökar fastighetens attraktivitet.

## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

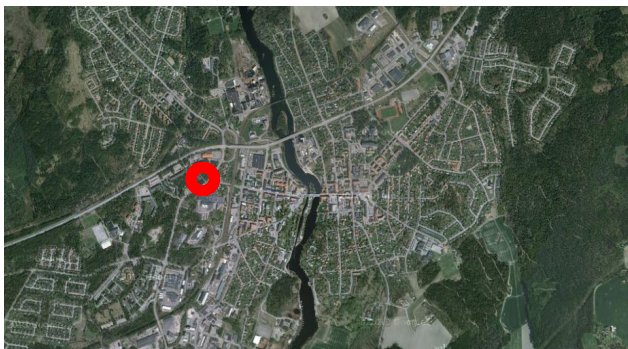
1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser
3. Behovsbedömning
4. Särskilt utlåtande (efter samråd)

## PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten till utökad markanvändning för centrumändamål. En ökad flexibilitet i markanvändning kan skapa fler möjliga användningar och därmed också större förutsättningar för ett aktivt utvecklingsarbete inom fastigheten.

## PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Tellus 1 som ägs av Säftebostäder AB, samt del av kommunens fastighet Säfte 6:18. Planområdet omfattar ca 3900 kvadratmeter.



Ovan: Karta med planområdets belägenhet.

## 2. Tidigare ställningstaganden PLANUPPDRAG

Efter att Säftebostäder AB inkommit med ansökan om

planbesked för Tellus 1, beslöt Miljö- och byggnadsnämnden, Mb 2014-1124, att upprätta en detaljplan för fastigheten Tellus 1 med syfte att utöka markanvändningen till centrumändamål.

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

## ÖVERSIKTSPLAN

I Säfte kommuns Översiktsplan 2013, antagen 16 december 2013, anges det bl.a. att det är viktigt att arbeta för en levande stadskärna och 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.

Föreliggande detaljplan är förenlig med kommunens översiktsplan.

## DETALJPLAN

Planområdet berör en gällande stadsplan: "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av Höglundaområdet i Säfte", fastställd den 16 augusti 1962. Planen anger handelsändamål, med byggrätt för byggnad i 1 våning, samt parkmark. Detaljplanens genomförandetid har utgått.



Gällande plan från 1962.

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har genomförts, 2015-01-20, för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 4 kap.

34 § Plan- och bygglagen (PBL) en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas.

### 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.

Planen syftar till ändrad markanvändning vilket bedöms kunna leda till en ökad servicegrad i närområdet.

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 har till större delen hårdgjorts och är relativt flack. Gräsmatta har anlagts i partier längs Industrigatan samt som avgränsning mellan byggnad och parkering på dess nordöstra sida. Tidigare markanvändning har ianspråktagit mark (bl.a. för parkering) som är belägen utanför fastigheten, Tellus 1.

Ost- och sydost om planområdet finns Industrigatan samt en gles trädridå, på andra sidan denna finns ett större verksamhetsområde. Planområdet är i övrigt omgivet av flerbostadshus avgränsat av naturmark med gång- och cykelstråk. Naturmarken är bevuxen med blandskog och sly.

#### Planförslag

Markens topografi kommer i princip inte att förändras vid planens genomförande. Tomtens planering och vegetation kan komma att förändras något, mycket beroende på vad byggnaden på sikt ska användas till för centrumändamål.

En del av den bakomliggande naturmarken kommer att tillföras Tellus 1.

Ianspråktagen mark föreslås förvärvas och tillföras fastigheten Tellus 1.

### Geotekniska förutsättningar

#### Planförutsättningar och planförslag

Geoteknisk undersökning har inte genomförts inom planområdet. Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består marken i planområdet av berg med inslag av grus-sand.

Befintlig byggnad har under en längre tidsperiod stått på marken och bedömningen är att risk för ev. sättningar bedöms ringa.

### Kulturhistoria

#### Planförutsättningar

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

Ingen utpekad kultur- eller fornlämning återfinns inom planområdet.

#### Planförslag

Planförslaget omfattar inga kultur- eller fornlämningar



eller andra kulturvärden.

Påträffas lämning i samband med schakt-, gräv- eller byggarbeten ska Länsstyrelsen underrättas enligt Kulturminneslagen.

## Radon

### Planföresättningar

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

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

### Planförslag

Planen innebär inga förändringar eller behov av åtgärder avseende radon.

## Förorenad mark

### Planföresättningar

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

### Planförslag

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

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Planföresättningar

Fastigheten Tellus 1 inrymmer en byggnad, uppförd i en våning, som använts till handelsändamål. Norr- och nordväst om planområdet, i kv. Venus och Mars återfinns flertalet flerbostadslängor. Sydost om Tellus 1 och Industrigatan finns verksamhetsområde.

### Planförslag


Detaljplanen medger markanvändning för centrumändamål (C). Genom att bredda användningsområdet kan bättre förutsättningar ges för en långsiktigt hållbar användning av fastigheten. Centrumändamål är sådan verksamhet som bör ligga centralt och är lätt att nå för många människor. Användningen kan innebära exempelvis kontor, handel, hotell, restauranger, service,



Ovan: Bilden visar befintlig byggnad på Tellus 1.

samlingslokaler med mera. Parkering kan ordnas inom nämnd användning. I planen föreskrivs att marken får bebyggas med (BYA) med maximalt 25% av fastighetsarea (e<sub>1</sub>). (Svensk standards definition av byggnadsarea (BYA) är: Area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark (taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.).

En generell bestämmelse om byggnadshöjd har införts som lyder att 25% av byggrätten uppföras till en högsta byggnadshöjd av 8 meter, för övrig byggrätt får högsta byggnadshöjd i meter uppgå till 5 meter. Bestämmelsen är till för att på sikt möjliggöra att delar av byggnadsarean byggs på med en extra våning. Precisering av yta för högre byggnadshöjd har inte ansetts nödvändigt då inte byggnadens höjd bedöms störa någon bakomliggande bebyggelse.

För att ur trafiksäkerhetshänsyn hålla ett lämpligt avstånd mellan gata och bebyggelsen föreslås en begränsning av markens bebyggande 4 meter in på fastighet genom bestämmelse om att byggnad får inte uppföras (  ).

## Verksamheter och service

### Planföresättningar

Utbud av sällanköps- och dagligvarubutiker finns lokaliserat till främst centrala Säffle.

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

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

förändring eller utveckling i övrigt.

## Byggnadskultur och gestaltning

### Planföresättningar och planförslag

Länsstyrelsen har i sitt Kulturmiljöprogram för Värmland från 1989 uppmärksammat Säffle som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det kulturhistoriska värdet ligger dels i sammanhållna miljöbilder dels i de enskilda fornlämningarnas konstruktioner och befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning.

Byggnaden inom planområdet bedöms inte besitta något kulturhistoriskt värde.

## Tillgänglighet

### Planföresättningar

Planområdet nås idag från Industrigatan. Inom tomten är marken hårdgjord och relativt flack med plana ytor i anslutning till byggnadens entré.

### Planförslag

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

## Friytor

### Planföresättningar

På den nordvästra delen av fastigheten finns en lekpark.

### Planförslag

Lekparkens placering kan komma att ändras för bättre nyttjande av fastigheten. Möjligheter finns för placering av lekpark på naturmarken nordväst om huvudbyggnaden.

## GATOR & TRAFIK



Ovan: Bilden visar vägnätet med Industrigatan i centrum och planområde rödmarkerat.

## Motorfordonstrafik

### Planföresättningar

Området ansluts från E45 ca 400 m nordost om planområdet via Industrigatan. Industrigatan sträcker sig sedan längs planområdets sydöstra sida. Industrigatan har en skyltad hastighet om 50 km/h och enligt tidigare mätningar en ÅDT på ca. 4000 fordon.

Utfart finns idag från fastigheten Tellus 1 till Industrigatan, samt finns utfart från befintlig parkeringsyta nordväst om Tellus 1.

### Planförslag

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



Ovan: Bilden visar parkering sydväst om befintlig byggnad på Tellus 1.

## Parkering

### Planföresättningar

Ordnad parkering finns både på nordöstra och sydvästra sidan om huvudbyggnaden, till viss del ordnad utom fastigheten. Totalt finns plats för omkring 30 bilar.

### Planförslag

Planen föreslår att marken som ianspråktagits för parkering på byggnadens nordöstra sida ska tillföras fastigheten Tellus 1. Några andra förändringar för parkeringsanläggningen föreslås inte.

## Gång- och cykeltrafik

### Planföresättningar

Planområdet är beläget ca 1 km väster om Säffle centrum. Övergripande behov för gång- och cykeltrafik i området rör främst rörelser mellan bostadsområdet och centrum österut.

Industrigatan har trottoar på båda sidor om gatan.

#### **Planförslag**

Några förändringar avseende gång- och cykeltrafiknätet föreslås inte.

### **Kollektivtrafik**

#### **Planförutsättningar**

I höjd med planområdet finns busshållplats på båda sidor om Industrigatan.

#### **Planförslag**

Industrigatan busslinjetrafikeras och det finns dämed förutsättningar för besökare eller arbetande att resa kollektivt till och från planområdet. Några förändringar avseende kollektivtrafiken föreslås inte.

## **STÖRNINGAR & RISKER**

### **Buller**

#### **Planförutsättningar**

Planerad markanvändning bedöms inte medge verksamhet som ger upphov till buller mot bakomliggande bostadsområde som dessutom avskiljs planområdet av naturmark. Inga riktvärden för buller finns för förestående markanvändning, centrumändamål.

#### **Planförslag**

Bullerstörningar bedöms inte utgöra något problem för planerad markanvändning.

### **Skyddsavstånd**

#### **Planförutsättningar och planförslag**

Närmsta riskobjekt utgörs av E45, främst som status för transportväg för farligt gods. Europavägen löper ca. 400 m norr om planområdet och med tanke på avståndet bedöms inga risker föreligga som föranleder justering av planförslaget.

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### **Planförutsättningar**

Miljö kvalitetsnormer för luftmiljön bedöms inte riskera att överskridas med anledning av planens genomförande. Detta mot bakgrund av rådande trafikförhållanden och den bebyggelsestruktur som råder i närområdet med relativt låg och gles bebyggelse, samt god vegetation som möjliggör genomluftning och utspädningseffekter.

Recipienten för dagvattnet är Byälven nedströms Säffle vars ekologiska status enligt VISS är måttlig (kemisk status ej godtagbar), mycket med hänsyn till påverkan av

näringsämnen. Planens genomförande bedöms inte påverka förhållandena för miljö kvalitetsnormer för vatten. Den planerade markanvändningen innebär heller inte någon risk för ökad tillförsel av näringsämnen, vilket är huvudproblemet för recipienten. Mot bakgrund av detta bedöms inte MKN vatten riskera överskridas genom planens genomförande.

#### **Planförslag**

Planen medför inga förändringar och inga normer bedöms överskridas.

## **TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM VSD**

#### **Planförutsättningar**

Planområdet är idag anslutet det allmänna VSD- ledningsnätet.

#### **Planförslag**

Planen föranleder inga förändringar avseende spill-, dag- eller dricksvattenförsörjningen. Skulle andelen hårdgjord yta öka påverkas flödet av dagvatten. Kapacitet finns för omhändertagande i det kommunala nätet.

### **Värme**

#### **Planförutsättningar och planförslag**

Tellus 1 är ansluten till fjärrvärmnätet. Planen medför inga förändringar.

### **El**

#### **Planförutsättningar**

Vattenfall Eldistribution AB är nätägare och tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Säffle kommun, söder om E18.

Elskåp finns vid Industrigatans norra sida i anslutning till byggnaden på Tellus 1.

#### **Planförslag**

Planen medför inga förändringar.

### **Avfall**

#### **Planförutsättningar**

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

#### **Planförslag**

Avfallshanteringen löses i enlighet med renhållnings-

ordningen och Säffle renhållningsguide (2013) Säffle kommun.

## IT/telefoni

### Planförutsättningar

Området har tillgång till fiber via nätägaren Säffle kommunikation (kommunalt bolag). Fast telefoni finns i befintlig byggnad, Skanova Access är nätägare.

### Planförslag

Planen medför inga förändringar.

## 5. Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att det blir möjligt att utöka befintlig markanvändning, handelsändamål till centrumändamål, vilket i praktiken innebär att befintlig bebyggelse kan ianspråkta för en bredare användning och att området kan få nya tillskott av verksamheter.

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

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

### 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 med enkelt planförfarande en-

ligt PBL 2010:900 5.kap 7§. 1, då planen inte anses vara av stor vikt eller har principiell betydelse och inte antas medföra betydande miljöpåverkan, samt saknar intresse för allmänheten.

Preliminär tidplan för planarbetet:

Planarbete	jan-feb 2015
Beslut om samråd (MB)	feb 2015
Samråd	mars 2015
Antagande (MB)	tidigast april 2015

## Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Säffle kommun
Grundkarta, nybyggnadskarta, bygglov	Säffle kommun
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten, exploatör initierar och bekostar
Exploatering	Exploatör/fastighetsägare

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Del av Säffle 6:18 fastighetsregleras till Tellus 1.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

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

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

### Säffle 2015-02-06

Daniel Nordholm

*Stadsarkitekt*

Peter Pettersson

*Enhetschef miljö och bygg*