



PLANBESKRIVNING



Detaljplan för industrimark, sydvästra Säffle

Fiskodling, etapp 2 och 3

Fastighetsbeteckning del av Säffle 6:18 och Gjutaren 4

Säffle kommun

Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	5
4. Förutsättningar och förändringar	7
5. Konsekvenser av planens genomförande	18
6. Genomförandefrågor	18
7. Medverkande tjänstepersoner	19

1. INLEDNING

BAKGRUND

Premium Svensk lax AB (exploatören) planerar att lokalisera verksamhet för fiskodling till industriområdet i den sydvästra delen av Säffle stad, vid Säterivägen. Exploatören har nu uttryckt ett behov av ytterligare verksamhetsmark.

En lokaliseringsstudie har därför genomförts där ett flertal platser i kommunen översiktligt har bedömts utifrån de parametrar som företaget uttryckt som viktigt för en utökad etablering, nämligen en yta om ca 15 ha, närhet till vattenverk, gärna flack terräng och berggrund samt utbyggd infrastruktur. Av de områden som bedömdes valdes två områden som ligger i anslutning till ursprunglig lokalisering vara intressanta att arbeta vidare med.

Kommunen bedömer att det finns ett behov av att skapa möjlighet för ytterligare industrimark i anslutning till Säffle tätort. Oavsett om ett genomförande av en utökning av planerad verksamhet för fiskodling sker i detta läge kommer en planläggning av ytterligare industrimark i anslutning till befintligt industriområde skapa en planberedskap för industri eller verksamhetsetableringar i kommunen.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för mark för industriändamål i anslutning till befintligt industriområde.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan
4. Naturvärdesinventering, rev. 2022-08-24, Henric Ernstsson
5. Kulturmiljöutredning, 2021, Värmlands Museum
6. Markteknisk undersökningsrapport, 2022-03-11, Tyréns
7. PM bergteknik, rev. 2022-09-09, Tyréns
8. PM dagvatten och skyfall, 2022-03-11, Tyréns
9. PM geoteknik, rev. 2022-09-09, Tyréns
10. Komplettering PM geoteknik, 2023-01-19, Tyréns
11. PM miljöteknik, 2022-03-11, Tyréns
12. PM trafik, 2022-03-11, Tyréns
13. PM beräkning av massbalans, 2022-03-11, Tyréns

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör för inkomna synpunkter. Efter granskning upprät-

tas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande med granskning enligt PBL 2010:900, 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 i kommunfullmäktige.

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

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

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	2021-06-22
Samrådsskede	april 2022
Granskning	okt-nov 2022
Antagande KF	feb 2023
Laga kraft	mars 2023

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar ca 35 ha. Fastigheterna som ingår i planområdet är Säffle 6:18 och Gjutaren 4. Kommunen äger marken inom planområdet.



Ovan: ungefärligt planområde markerat i rött.

Planbesked
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Miljö- och byggnadsnämnden har 2021-06-22 § 58 beslutat att ge Miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för industrimark, sydvästra Säffle, fiskodling, etapp 2 och 3.

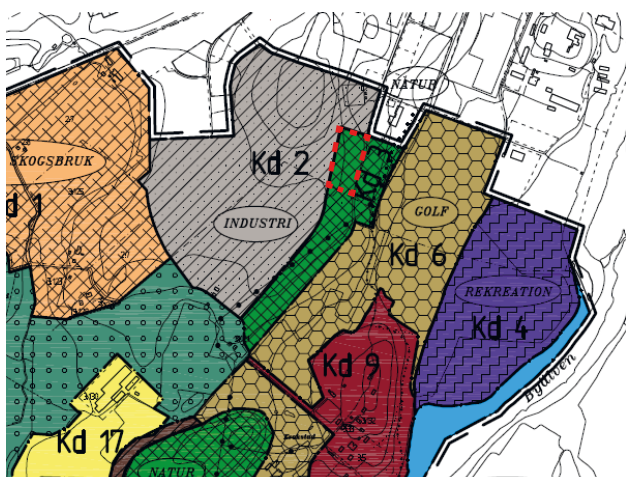
Miljö- och byggnadsnämnden har 2022-03-31 § 50 beslutat om att planen ska samrådask.

Miljö- och byggnadsnämnden har 2022-10-18 § 117 beslutat om att planen ska granskas.

ÖVERSIKTSPLAN

Den kommuntäckande översiktsplanen (2013) pekar ut del av planområdet (mot väster) som utvecklingsområde för verksamheter. Föreslagen markanvändning industri bedöms här vara förenlig med den kommuntäckande översiktsplanen.

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Krokstad (2005). Den västra delen omfattas av rekommendation för framtida mark- och vattenanvändning för industrimråde och värdefullt naturområde i anslutning till gång- och cykelväg. Den östra delen omfattas av rekommendationer för framtida mark- och vattenanvändning för golfbana. Inriktningen för området i FÖP Krokstad är att *området är värdefullt som naturområde i anslutning till bil-, gång- och cykelvägar till Krokstad och Duse och kan vid rätt utformning ge en tilltalande tillfart till området. Även ridvägar bör kunna anordnas i området. I övrigt ingen förändring av pågående markanvändning.* I och med detaljplanen kommer del av område som är utpekad som värdefullt naturområde samt golf i FÖP Krokstad att utgå för den del som planområdet berör och istället planläggas för industri.



Ovan. Rött streckat område illustrerar den del av FÖP Krokstad som får ändrad markanvändning från värdefullt naturområde till industri.

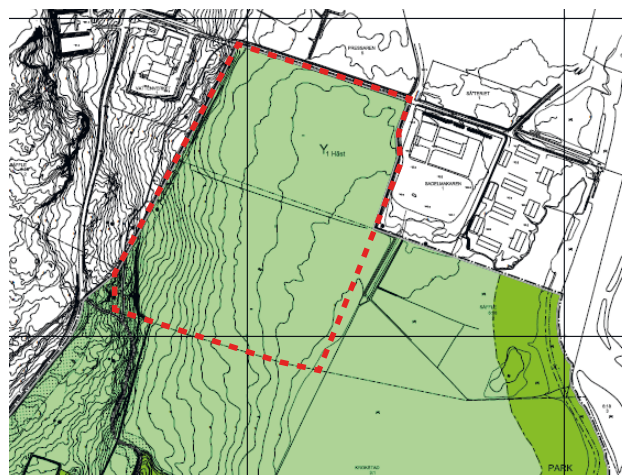
Föreslagen markanvändning industri är för del av planområdet inte förenlig med den inriktning som pekas ut i FÖP:en. Av denna anledning handläggs planen med utö-

kat planförfarande.

DETALJPLANER

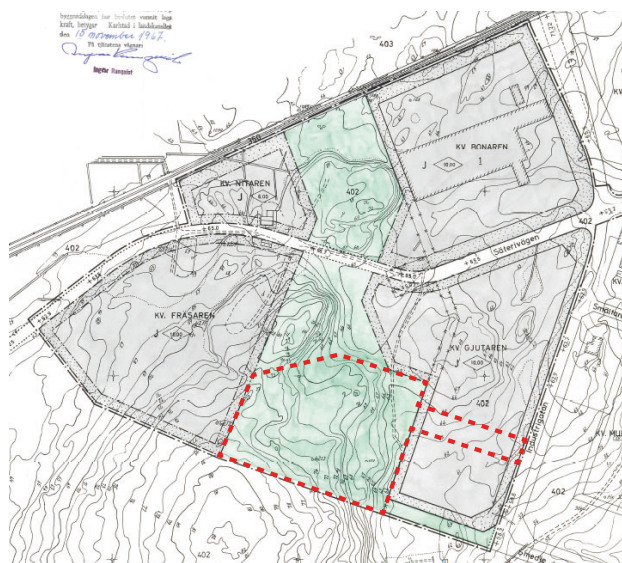
Det finns flera detaljplaner som gäller för delar av planområdet. Dessa är:

Detaljplan för Krokstad herrgård 2008-11-27. Detaljplanen berör den östra delen av planområdet (jordbruksmarken) och kommer innebära ändrad användning från golfbana och idrott/häst till industri, teknisk anläggning samt natur.



Ovan. Rött streckat område illustrerar ungefärligt område av Detaljplan för Krokstad herrgård som är berörd av detaljplanen

Stadsplan för industrimråde i sydvästra delen av Säffle, 1967-11-15. Detaljplanen berör den västra delen av planområdet och kommer innebära ändrad användning från park och industri till natur och gata. Del av kvartersmarken för industri för stadsplanen kommer att ändras till gata för att möjliggöra för infart till det nya planområdet. Delar av det som i stadsplanen är parkmark kommer att övergå till natur samt gata.



Ovan. Rött streckat område illustrerar ungefärligt område av Stadsplan för industrimråde i sydvästra delen av Säffle som är berörd av detaljplanen

Stadsplan för sydvästra delen av Säffle, 1964-01-23. Ingen ändring från gällande plan, gatan inom planen (Pressaregatan) kommer att ersättas med gata i pågående plan.

ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

En lokaliseringsstudie, *Lokaliseringsalternativ fiskodling etapp 2 och 3*, 2021-02-04, togs fram i samband med förfrågan om ytterligare verksamhetsmark för fiskodlingen. Studien har undersökt ett flertal platser i kommunen översiktligt utifrån de parametrar som företaget uttryckt som viktigt för en utökad etablering, nämligen en yta om ca 15 ha, närhet till vattenverk, gärna flack terräng och berggrund samt utbyggd infrastruktur. Av de områden som bedömdes valdes två områden ut och de är dessa områden som denna detaljplan behandlar.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-03-03, bedöms inte föreslagen 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/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

En preliminär bedömning av områdets miljöpåverkan gjordes tillsammans med Länsstyrelsen 2020-11-24. Under denna avstämning gjorde Säffle kommun en preliminär bedömning om att planen skulle kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Slutsatsen var att de sakfrågor som bedöms kräva särskild utredning eller fördjupning inom ramen för planarbetet är påverkan på:

- Naturvärdeinventering
- Geoteknisk utredning
- Markteknisk undersökning
- Vatten, spillvatten och dagvatten inkl. påverkan på MKN vatten.
- Trafikutredning inkl buller.

Under arbetets gång med utredningar har berg/geoteknik, förorenad mark, trafik och dagvatten gjort gällande att Säffle kommun har gjort en annan bedömning än då. Även frågan om redan detaljplanerad mark för jordbruksmarken, där annan markanvändning redan är avgjort menar Säffle kommun att frågan om hushållningsreglerna i miljöbalken kopplat till jordbruksmark inte heller är en fråga som kräver en samlad bedömning i en miljöbedömningsprocess till detaljplanen.

Under samrådet yttrade sig Länsstyrelsen gällande undersökning om betydande miljöpåverkan där de ansåg att undersökningen relaterade för svagt till undersökningsgrunderna i 5 § miljöbedömningsförordning (2017:966).

Kommunen har i samråd med naturvärdeskonsult uppdaterat undersökningen om betydande miljöpåverkan enligt Boverkets rekommendationer i och med Länsstyrelsens yttrande. Kompletteringen har skett i undersökningens samlade bedömning av planens konsekvenser, där förtydliganden har gjorts utifrån de punkter som är berörda enligt 5 § miljöbedömningsförordning.

Slutsatsen efter uppdateringen är fortsatt den samma att planen inte bedöms medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen. Planen i sig hindrar inte hållbar utveckling och gällande lagar och regler ska följas. Planen har även anpassats för att ta hänsyn till kända förutsättningar och för att minska behov av ytterligare ingrepp i miljön för att möjliggöra en utveckling av platsen.

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

MILJÖBALKEN (MB)

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

Planen bedöms uppfylla de allmänna hänsynsreglerna genom val av lokalisering med hänsyn till gjord lokaliseringsutredning, samt de avvägningar mellan intressen som görs inom ramen för planeringen.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

I miljöbalkens tredje kapitel ges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövården, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Inga riksintressen enligt 3 kap. berörs.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplaneläggning tas ställning till när det är möjligt att med hjälp av ekosystemtjänster tillgodose de allmänna intressena i 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvården samt miljö- och klimataspekter där ekosystemtjänster kan vara användbara lösningar.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i lan-

det” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv för Väneren. Stor del av planområdet är avskärmat från stranden av gata och planlagd odlingsmark, och även delvis av bebyggelse och ny planlagd industrimark. Östra delen av planområdet är även det planlagt sedan tidigare för golfbana varvid påverkan på riksintresset bedöms liten.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. 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 att innebära en ökning av hårdgjorda ytor i området. Detta kommer att innebära ökade dagvattenflöden och föroreningshalter i dagvattnet.

För att ta hand om de ökade flödena och rena dagvattnet innan utsläpp till recipient har en systemlösning tagits fram med principiella lösningar utifrån ett dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. Dagvattenhanteringen bygger i huvudsak på öppna lösningar. Utförda föroreningsberäkningar för område A (västra området) och B (östra området) visar att föreslagen dagvattenrening är tillräcklig för att inte försämma eller förhindra möjligheten att uppnå MKN för Byälven. För område C (centrala området) bedöms oljehalten överskrida jämförelsevärde, varför en reningsanläggning med oljeavskiljning föreslås.

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svavel-dioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna

påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2027 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämmas till en lägre statusklass.

Planområdet är beläget intill Byälven inom delavrinningsområde som mynnar i Väneren. Byälven har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Kravet är att god ekologisk- och god kemisk ytvattenstatus uppnås till efter 2027, då det ej bedöms tekniskt möjligt att uppnå till 2027.

Kemisk status

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige är idag påverkad av miljögifter. De överallt överskridande ämnena är polybromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall. Undantaget dessa finns inga kända ämnen som påverkar sjöns kemiska ytvattenstatus.

Ekologisk status

Vattenförekomsten bedöms ha problem med bristande konnektivitet orsakat av en tröskel/regleringsdamm som används för slussverksamhet. Statusklassningen av kvalitetsfaktorn hydrologisk regim är dålig framförallt genom flödesregleringar på grund av den rensning som skett som har fått till följd att ökad energi frigörs. Detta leder bl.a till ökad erosion. Vattenförekomsten har genomgått morfologiska förändringar där påverkan av rensning och av verksamheter/markanvändning i vattenförekomstens närområde med avsaknad av naturlig strandlinje är särskilt framträdande.

Påverkan från vandringshinder, rensning och/eller regleringspåverkan av vattenförekomsten har påverkat miljön så mycket att förutsättningarna för ett varierat och långsiktigt hållbart fiskesamhälle inte finns. Tidigare näringsbelastning förekommer inte i samma utsträckning.

Samlad bedömning

Utvidgad verksamhet inom planområdet bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för Byälven uppnås år 2027. En systemlösning för långsiktigt hållbar hantering av spill- och dagvatten har tagits fram i samband med planen. Föreslagen lösning innebär att endast olja överskrider

jämförelsevärdena, alla andra värden påverkas positivt. Överskridandet av värdet för olja löses med oljefilter för det område som det berör. Se PM för dagvatten och skyfall, 2022-03-11.

MKN för fisk- och musselvatten

Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten i landet.

Med samma motivering som för påverkan på MKN för vattenförekomster bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

MKN för omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

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

Området bedöms inte påverka eller påverkas av skydd enligt 7 kap MB.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

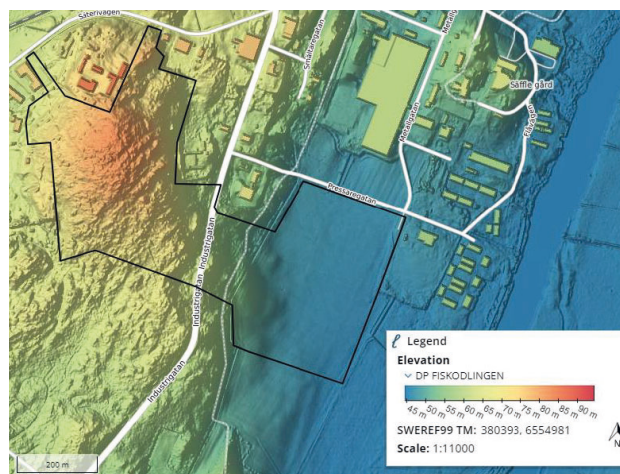
Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet ligger i Säffles sydvästra del, och innebär en förtätning av befintligt industriområde. I de västra delarna av planområdet, väster om Industrigatan, består området främst av tallskog på en höjdpåta. I området är det relativt homogen senvuxen tall men ju längre norr ut i området man kommer ju mer diversifierad är skogen och blir mer av blandskogskaraktär med både löv, gran och tall.



Ovan. Bild från västra delen av planområdet

I öster består området av jordbruksmark. Området slutar huvudsakligen från nordväst till sydost mot Byälven. I väster uppgår höjden som mest +82 m, medan den östra delen ligger lägre i landskapet ner mot +46 m.



Ovan. Höjddata över planområdet.

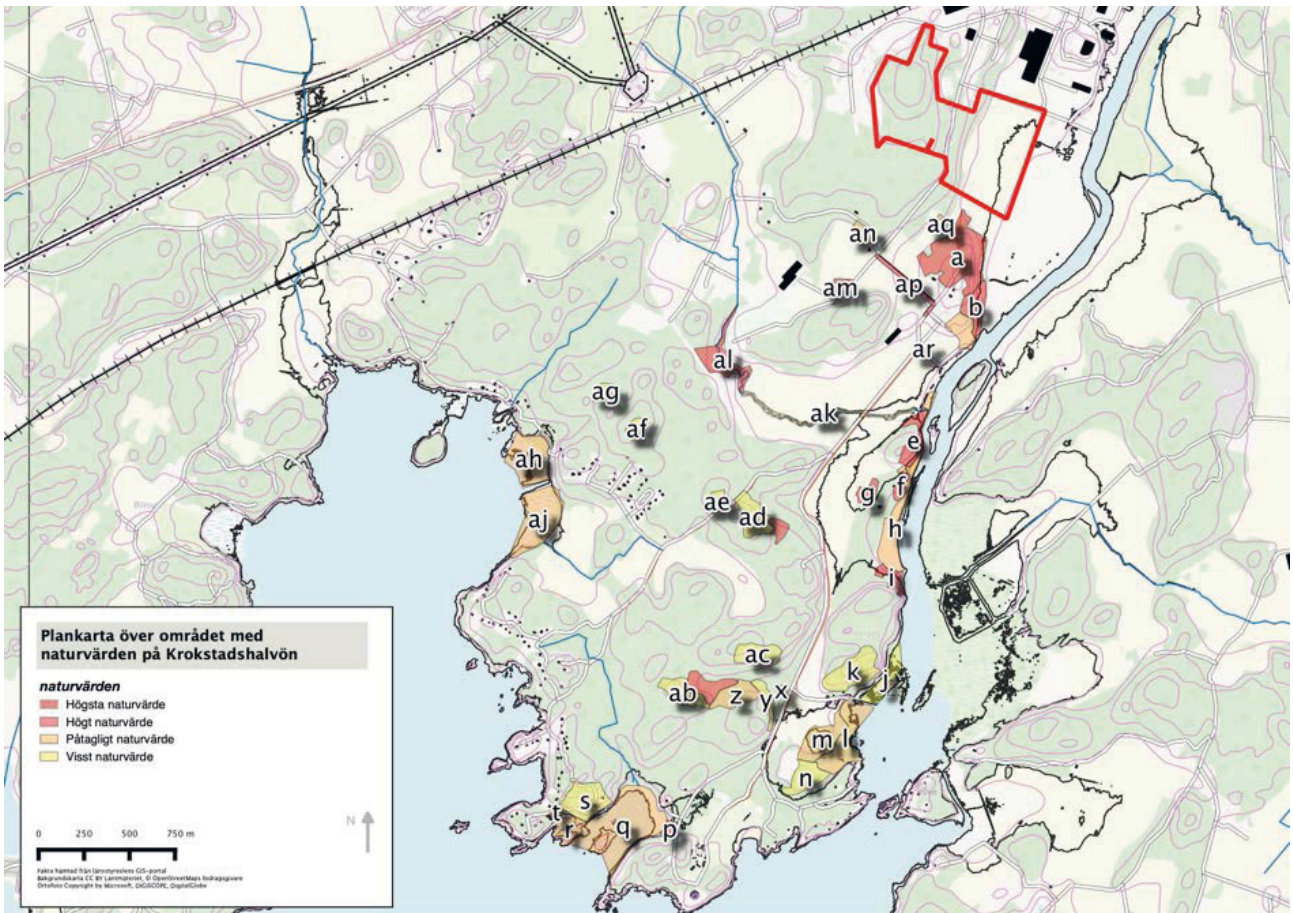
För planområdet har en naturvärdesinventering genomförts. Inventeringen har skett under våren 2021. Inventeringen visar på att det finns ett mindre område med påtagligt naturvärde samt ett större område med visst naturvärde samt 4 värdeelement med visst naturvärde inom planområdet.

Till granskningskedet av detaljplanen så kompletterades naturvärdesinventeringen med information samt resonerang rörande artfynd inom planområdet. Av kompletteringen går att läsa att det har gjorts ett flertal artfynd inom området där ett antal anses mer relevanta att bedömma utifrån de livsmiljöer som har noterats i planområdet. Det har noterats duvhök *Accipiter gentillis*, tornfalk *Falco tinnunculus* och brun kärrhök *Circus aeruginosus*. Vid inventeringen noterades inga bon av dessa arter. När det gäller kärrhök *Circus aeruginosus* är boet knutet till vassbälten och detta finns riktigt i närområdet, det är troligt att åkermarken ingår i ett födosöksområde. Det är också troligt att om det finns tornfalk *Falco tinnunculus* inom närområde samt duvhök *Accipiter gentillis* så använder även dessa planområdet till födosök.

Söder om området, i ett större naturvärdesobjekt som är skyddat, finns fler arter noterade, bland annat mindre hackspett *Dryobates minor*, tretåig hackspett *Picoides tridactylus* och gröngöling *Picus viridis* vilka alla är hotade på ett eller annat sätt. Hackspettarterna är kopplade till den blandskog som finns inom närområdet men skulle även kunna förekomma i planområdet. Vid inventeringen noterades inga hackspettsbon.

Rikligt med lämpliga livsmiljöer finns i det direkta närområde i den mosaik av skogsmiljö som finns på Krokstads halvön söder ut, se kartor på s.8.

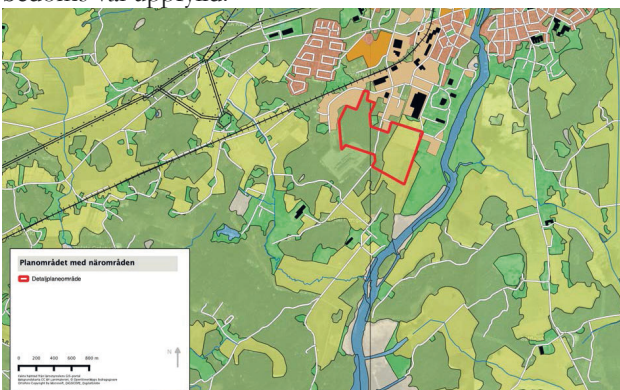
Direkt söder om det aktuella planområdet finns sedan tidigare ett större lövskogsområde med naturvårdavtal. Inom aktuellt planområdet, liksom på övriga delar av krokstads halvön, finns flera naturvårdsåtgärder utförda. På krok-



Ovan. Karta över krokstadshalvön med områden som är klassade till naturvärdesklass i den översiktliga naturvärdesinventering tillhörande planprogram för Krokstadshalvön (Ernstson 2021-10-08) i förhållande till aktuellt planområde (markerat med rött i kartan).

stadshalvön finns områden med ett aktivt skogsbruk, men i stort märks naturhänsynen genom att äldre skog lämnats utan slutavverkning och att död ved och lågor sparas.

Sett till den ekologiska kontinuerliga funktionen, så finns liknande marker som de som kommer att försvinna i direkt närhet både söder och väster om planområdet. I öster angränsar planområdena mot fuktigare ängar och vatten och norr ut angränsar planområdet till tätbebyggt område. Direkt söder ut finns den översiktliga naturvärdesinventering, se karta, i vilken man kan se att den ekologiska funktionaliteten söder ut bibehålls och att det finns områden med liknande livsmiljöer. Den ekologiska funktionaliteten bedöms väl uppfyllt.



Ovan. Karta över liknande naturmiljöer i planområdets närhet som inom planområdet (markerat med rött).

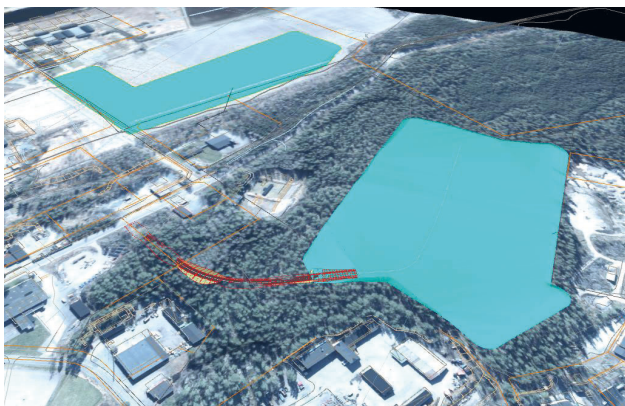
Planförslag

Huvuddelen av skogs- samt jordbruksmarken inom planområdet kommer vid ett plangenomförande att ersättas med tommark för industri. Större delen av planområdet är idag redan planlagd. I den västra delen är området planlagt för industrimark och i de östra delarna är det planlagt för golfbana samt område för idrott/häst-verksamhet. Det område inom naturvärdesinventeringen där påtagligt naturvärde anträffades ligger inom naturmark för planen och bedöms därmed inte påverkas. Även de värdeelement som påträffats hamnar inom naturmarken för detaljplanen. För område där visst naturvärde anträffades kommer marken att bearbetas samt exploateras och värdet kommer därmed att försvinna.

Genomförandet av planen kommer att kräva att markens nivåer utjämnas för att kunna ta upp de nivåskillnader som finns inom området och säkerställa ett naturligt möte med höjdsättningen på befintlig industrimark. En markmodell i 3D (se bild) har tagits fram för område A (västra området) och B (östra området) för att visualisera hur de föreslagna ytornas utbredning och höjdsättning möter upp omgivningen.

Utifrån markmodellerna har ungefärliga behov av bergschakt och utfyllnad beräknats och utbredning och höjdsättning av område A har optimerats för att uppnå massbalans. Alternativa tillfartsvägar till område A har förprojekterats för att säkerställa att föreslagen marknivå

går att nå med acceptabla väglutningar, svängradier och erforderliga vilplan.



Ovan. Markmodell i 3D

Nedan Idéskiss över området med område A, B och C namngivna som det hänvisas till i planbeskrivningen samt i utredningarna från Tyréns.



Massbalans

För att uppnå massbalans beräknas marknivån inom område A behöva ligga på ca +76 alt. 76,5 meter. Med en marknivå på +76,5 m kan massbalans skapas inom enbart område A. Med en marknivå på +76 meter förutsätts att område B byggs ut i föreslagen omfattning och att över-skott från område A kan användas som överbyggnadslager i område B.

Område A

För att möjliggöra en yta på ca +76 meter krävs i grova drag bergschakt i områdets norra och östra del samt utfyllnad i områdets södra och västra del. I markmodellen är ytan helt plan, men i verkligheten kommer den behöva luta något åt sydost för att möjliggöra avvattnings.

Område B

Inom område B har marknivån satts till lägst +47,04 meter (n_1), detta är för att klara ett beräknat högsta flöde (BHF) från Väneren. I den östra delen av området krävs uppfyllnad medan det krävs schaktning i den västra och framförallt sydvästra delen inom området. För att möta upp omgivningen på ett naturligt sätt rekommenderas att framförallt den sydvästra delen av området flackas ut. Ett alternativt angreppssätt är att anpassa framtida industri- och verksamhetsmark efter topografin i söder och bevara den naturliga höjdryggen.

För att skapa mjuka övergångar till omgivningen har en bestämmelse om (n_3) att nivåskillnader mot anslutande fastighet och allmän platsmark ska tas upp inom egen fastighet. lagts till i plankartan för all kvartermark.

Jordbruksmark

De östra delarna av planen består idag av jordbruksmark. Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen arrenderar i dagsläget ut jordbruksmarken via korttidsarrende. Del av jordbruksmarken nyttjas även av Säftele ridklubb som betesmark under sommaren.



Ovan. Jordbruksmarken inom området.

Planförslag

Planförslaget omfattar mark som nyttjas som jordbruksmark. För genomförande av planen krävs att arrendet för nyttjandet av jordbruksmarken sägs upp. Marken är planlagd för annan användning (golfbana och idrott/häst) sedan tidigare (gällande detaljplan vann laga kraft 2008), varvid en prövning mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken redan har gjorts och bestämmelserna om brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap.4§ miljöbalken inte utgör något hinder för planförslaget.¹

Geotekniska förhållanden

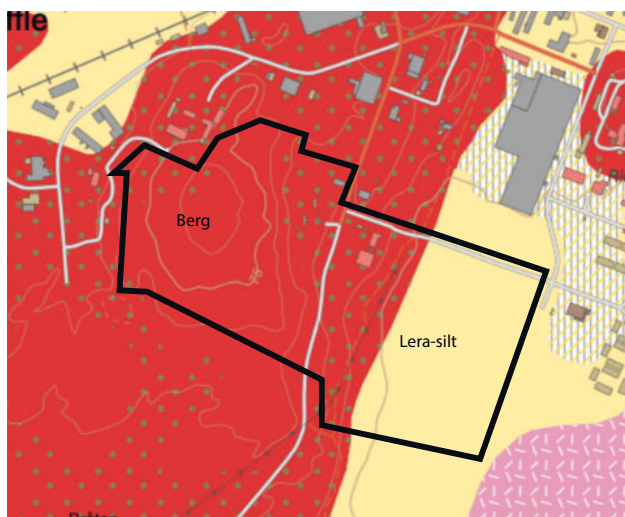
Planområdet utgörs i område A (västra området) av berg i dagen. I område C (centrala området) av tunna osammanhängande jordlager ovan berg i dagen. Samt i område B (östra området), ner mot Byälven, utgörs området av en undergrunden av lera och silt och närmast Byälven svämsediment ovan leran.

Tyréns har genomfört en geoteknisk utredning för planområdet. Område A och Område C av planområdet bedöms som lämpliga att bebygga ur geotekniskt perspektiv. Fokus för utredning avseende stabilitet har främst varit område B ner mot Byälven. Inom undersökt område förekommer huvudsakligen siltig lera med sand och slitskikt ovan ett lager friktionsjord på berg. Det siltiga lerlagrets mäktighet varierar generellt mellan 8 och 18 meter. Det

1 Dom i MÖÖD 2021-06-15, mål nr P 6258-20

översta lagret av lera om 0,5-1 m utgörs av hummushaltig torrskorpelera. Lerdjupet är störst i de centrala delarna av området. Leran klassas som högsensitiv och kvicklera. Ett 0,3-0,4 meter skikt av friktionsjord förekommer runt nivå +40 i undersökningspunkterna. Marken är blöt och grundvattenytan bedöms ligga ca 0,5 meter under markytan.

Ovan. SGUs jordartskarta med planområdet markerat



Planförslag

Med hänsyn till genomförd geoteknisk undersökning bedöms goda grundläggningsförhållanden för område A och område C. För område B har utbredningen av kvartermarken minskat från ursprunglig idéskiss för att möta rekommendationerna i den geotekniska utredningen samt att bestämmelse om att markens höjd inte får vara lägre än +47.04 meter (RH2000) över nollplanet (n_1) för att säkerställa översvämningrisk BHF från Väneren.

I den geotekniskt utredningen framgår att i anslutning till den nya fyllningsslänten åt öster och söder samt 10 meter in på området ska marklasten ovan ny uppfylld marknivå begränsas till maximalt 20 kPa. För att säkerställa markens stabilitet enligt ovan har en yta till en bredd om 20 meter åt öster i område B samt till en bredd av 20 meter i söder av den norra delen av område B fått en bestämmelse om att marken inte får förses med byggnadsverk (:::). Bestämmelse om att marken för samma område inte får vara lägre än 47,04 meter över nollplanet (n_1), samt att den inte får vara högre än 47,1 meter över nollplanet (n_2) har tillförts ytan. Avsikten med bestämmelserna är att dels säkerställa att området klarar översvämningrisk från BHF från Väneren samt att stabiliteten i fyllnadsslänten mot naturmarken inte ska påverkas.

Bestämmelse om att markens höjd inte får vara högre än +48 meter (RH2000) över nollplanet (n_2)(n_4) förts in i planen. Bestämmelsen n_4 begränsas med sekundär egenskapsgräns.

Då undergrunden i öster är blöt och har låg bärighet rekommenderas att fyllning utförs med krossmaterial. Detta regleras med bestämmelse om att fyllningsslänten mot öster ska utgöras av erosionssäkert material (b_1).

Beroende på var byggnaderna placeras inne på området så påverkar dem stabiliteten olika mycket. I samband med detaljprojektering i genomförandeskedet för området, enskilda fastigheter och planerade byggnader ska grundläggning utformas så att stabiliteten blir tillfredsställande. Detta kan utan problem göras genom exempelvis kompensationsgrundläggning med lättfyllning eller pågrundläggning.

Huruvida byggnader behöver grundförstärkning beror på utformning av marknivåer och byggnader. Detta tillsammans avgör hur stor belastningen blir på undergrunden och behov av markförstärkning.

Byggnader som sträcker sig över ytor med varierande lerdjup kan behöva pågrundläggas för att undvika differenssättningar under byggnaden.

För ytan vid Pressaregatan väster om befintlig industribyggnad på Sadelmakaren 1, blir markbelastningen större till följd av att befintliga marknivåer ligger lägre. För att lösa detta har en 20 meter bred yta fått bestämmelse om att marken inte får förses med byggnadsverk (:::). Denna yta kan således användas för parkering medan bebyggelsen placeras närmare Pressaregatan.

I samband med detaljprojektering av området, enskilda fastigheter och planerade byggnader ska kompletterande undersökningar och rekommendationer kring grundläggning utföras för att undvika skadliga sättningar.

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande. Utifrån genomförd geoteknisk utredning är slutsatsen att stabiliteten gentemot Byälven är tillfredsställande vid aktuellt planområde.

Risk för ras, skred och erosion

Tyréns har tagit fram en Bergteknik PM till planhandlingen, denna revideras till granskningen för att även innefatta en kilanalys av berget för område A. Slutsatsen av analysen är att så länge slänten är under 57° så bör kilen ej bildas. Är släntens lutning under 1,5:1 borde inte kilutfall vara möjligt. Detta ska jämföras med lutningarna på slänterna i markmodellen för projektet som är ca 18° , eller ca 1:3.

Om släntvinkeln önskas vara brantare än 57° , är en lösning att montera bergbultar för att hålla blocken på plats. Genom att förstärka modellerna med ej inspända, ingjutna bultar med en effektiv draghållfasthet på 213 kPa och 3 m långa (motsvarar 25 mm i diameter) så krävs det 1-2 bultar för att komma upp på en säkerhetsfaktor över 1,5.

Slutsatsen är således att kilar ej kommer att trilla ut så länge slänterna inte blir brantare än vad som är projekterat. Kilarna blir först ett problem då slänterna börjar stupa mer än 57° vilket motsvarar ungefär en lutning på 1,5:1. Jämfört med de föreslagna lutningarna i markmodellen på 1:3 (18°) är risken för kilutfall minimal.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och marken bedöms historiskt ha varit skog och jordbruksmark. I

närliggande industriområde finns flera utpekanden av potentiellt förorenade områden med anledning av verksamheterna på platsen. En miljöteknisk undersökning har genomförts av Tyréns. Det är främst område B (östra delen) av planen som är berörd av undersökningen då det norr om detta område bedrivits miljöfarlig verksamhet under lång tid med risk för föroreningar av framförallt lösningsmedel som trikloretylen (TRI) och xylen, metaller och PCB. Norr om område C (centrala delen) av planområdet finns en skjutbana med risk för blyföroreningar från kulor. Andra vanligt förekommande föroreningar är metaller, petroleumämnen och PAH:er.

Undersökningen påvisades inga förhöjda föroreningshalter i mark eller grundvatten inom de östra delarna av planen. Den östra delen bedöms därför inte utgöra någon miljö- och hälsorisk, men det kan inte uteslutas att föroreningar kan förekomma lokalt.

Generellt uppmättes låga halter av tungmetaller och lättflyktiga organiska kolväten på fältanalyserna. Lätt förhöjda blyhalter uppmättes i jorden i anslutning till skjutbanan och lätt förhöjda halter av lättflyktiga kolväten uppmättes i två av provpunkterna precis ovanpå bergytan, d.v.s. i friktionslagret. Generellt har bly goda egenskaper för fastläggning i marken och antas därmed inte medföra så stor risk för spridning förutom via skjutfältets verksamhet. Dessutom rinner områdets grundvatten mot nordost, d.v.s. bort från området. Blyhalterna upptäcktes främst i naturområdet mellan skjutbanan och område A (västra delen) i väster (ca. 60 m bred). Det oklart hur långt blyföroreningarna har kommit in i det västra området. Kulorna kan sprida sig över långt avstånd, vilket medför stora osäkerheter med avseende på markföroreningarnas lokalisering. Med hänsyn till kulfången samt att jorddjupet är begränsat i den bergiga terrängen i anslutning till skjutbanan bedöms dock inte kulorna spridit sig över ett större område. Det kan dock ändå finnas en risk för kontakt med förhöjda blyhalter i samband med planerad entreprenad. De påträffade blyhalterna bedöms därför kunna medföra skada för miljön och människors hälsa.

Planförslag

Med hänsyn till de låga uppmätta föroreningshalterna i mark och grundvatten, vilka underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för MMR, inom det östra området bedöms inte föroreningar utgöra någon miljö- eller hälsorisk.

Förorenad mark inom område C som överskrider riktvärden för KM (Känslig Markanvändning) eller MKM (Mindre Känslig Markanvändning) bör avgränsas innan eller i samband med kommande entreprenad och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning. Det rekommenderas att en kompletterande provtagning och analys med avseende på bly utförs i den ytliga jorden för att underlätta både avgränsning av föroreningarna och för den framtida entreprenaden, då schaktsanering kan vara utmanande på ojämn terräng. Dessutom finns stora osäkerheter avseende spridning av bly via skjutbanans verksamhet.

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt- eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndigheten kon-

taktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

I översiktlig markradonkarta för Säffle kommun är området utpekat som ett lågriskområde för markradon. Då de västra delarna består av berg har en radonundersökning genomförts för detta område. Resultatet av utförda mätningar visar att marken inom undersökningsområdet består av berg med potentiellt låg radonavgång. Vid uppkrossning och deponering av bergmaterial från detta berg kommer materialet att klassas som normalradonmark, detta då gränsvärdena för sprängsten ligger lägre än för intakta bergtytor. Detta medför att byggnader som uppförs ska utföras radonskyddat enligt boverkets rekommendationer för att undvika radonproblem. Även vid klassificering av lågradonmark är rekommendationen att man utför grundläggning av radonskyddande karaktär. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

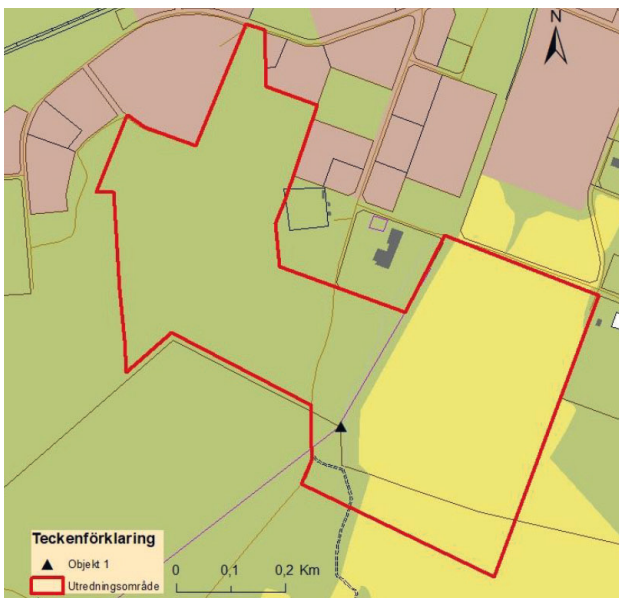
Fornlämningar och kulturminnen

Inga fornlämningar har identifierats inom planområdet. Söder om planområdet finns område utpekat i länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Krokstad gård. En kulturmiljöutredning har genomförts av Värmlands Museum. I planområdets direkta närhet finns ett antal lämningar registrerade. Sydväst om området är en stensättning (L2005:9942) registrerad samt ett stenbrott (L2005:9903). Två torplämningar (L2005:1782 & L2005:1162) ligger norr och öster om området. Söder om området finns ett vägmärke (L2005:1369) registrerat som består av en vägvisarsten.



Ovan. Bild på gränsmärke.

Kulturmiljöutredningen har funnit att det inom planområdet finns ett objekt, bestående av ett gränsmärke som klassas som övrig kulturhistorisk lämning. Objektet ligger på en avsats av liten bergsknalle som är omgiven av lövsly. Objektet har utifrån historiskt kartmaterial gått att



Ovan. Gränsmärkets placering i landskapet.

belägga från en gräns från år 1798 och år 1831. Gränsen är fortfarande en aktiv gräns vilket gör att objektet inte är övergivet och därmed inte en fornlämning.

Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Värmlands Museum anser att om objekt 1 (gränsmärket) berörs av en framtida exploatering så bör objektet dokumenteras mer grundligt. Objektet bör mätas in med en GPS med GNSS nätverk-RTK, dokumenteras med plan- och profilritningar samt dokumenteras med fotografier efter att närområdet rensats från lövsly. Anledningen till den mer utförligare dokumentationen motiveras genom gränsmärkets historiska belägg till 1700-talet samt att ob-

jektet upplevs som monumentalt i landskapet. Gränsmärket bedöms dock inte påverkas av planen och är belägen inom föreslagen markanvändning **NATUR**.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och gestaltning

Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. Den västra delen är belägen i direkt anslutning till industriområdet vid Säterivägen.



Ovan. Bild över industriområde norr om område i öster.

Omkringliggande bebyggelse omfattas primärt av industri och verksamheter, men här återfinns även lokaler och övningsytor för Herrgårdsgymnasiets fordons- och transportprogram samt skjutbana. Den östra delen är belägen intill vattenverket. De angränsade anläggningarna dominerar landskapet med större byggnadskroppar och hårdgjorda ytor. Närmaste bostadshus finns beläget drygt 300 meter väst om planområdet.

Planförslag

Kvartersmarken ges markanvändningen industri (J) där största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet (e). Tabellen redovisar kvartersmarkens yta i kvm för respektive område.



Ovan. Planområdets sett från östra sidan Byälven. Område B är synligt och bebyggelsen har fått en dov brun kulör med planerad framförliggande trädridå.

Kvartersmark	Yta i kvm
Område A	80907 kvm
Område B	82177 kvm
Område C	17311 kvm

Nockhöjden anges till högst 10 meter (h_1) för område B och C för att ta hänsyn till landskapsbilden sett från Byälven samt Industrigatan. Detta harmoniserar även med industrimarken norr om området B som har en byggnadshöjd om 8 meter. För område A är nockhöjden 20 meter (h_2) där landskapsbilden inte anses påverkas på samma sätt. Ett fotomontage har tagits fram över planområdet sett från västra sidan av Byälven, se bild. Fotomontaget bygger på inpassning av tänkta byggnadsvolymer (maximerat utifrån byggrätt) som har lagts in på tänkta plushöjder inom respektive område A-C. Utifrån detta görs bedömningen att område A och C till största del skymms av befintliga trädridåer.

Marken inom kvartersmarken ska beredas så att nivåskillnader mot angränsande allmän platsmark och annan industrimark ska tas upp inom egen fastighet (n_3). En planbestämmelse om fasadutformning och färgsättning på fasad införs för område B, som föreskriver att fasadmateriäl ska utformas i matt, icke reflekterande material och färgsättas i dova jordartskulörer (f_1). Syftet med bestämmelsen är att minska bebyggelsens dominans i landskapet, vilket exempelvis en vit eller ljusgråfasad hade inneburit.

För att intrycket av området sett från östra sidan av Byälven ska minimeras har en bestämmelse om att träd ska finnas (**plantering**) längs med kvartersmarkens gräns i öster införts. Träden i en fullvuxna allén bör ha ett c-c avstånd på 14 meter. Ett fullvuxet träd uppskattas bli ca 25 meter högt och 16 meter brett, rekommenderad trädart är populus x canadensis 'Robusta'

Tillgänglighet

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

Planförslag

Planområdet bedöms kunna göras tillgängligt så att de uppfyller Boverkets föreskrifter.

Skyddsrum

Det finns flertalet skyddsrum utanför planområdet inom angränsande industriområde. Dessa bedöms inte påverkas av planens genomförande.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Skogsmark med de funktioner som en skog besitter genom möjlighet till lek och rekreation och att det utgör en livsmiljö för djur och växter som tillsammans bidrar till den biologiska mångfalden idag och för kommande

generationer kommer att ersättas med industrimark. Dock bedöms området med anledning av sin belägenhet vid befintligt industriområde inte nyttjas i någon större utsträckning för lek och rekreation varpå påverkan begränsas. Mellan Industrigatan och område B går en gång-/ridstig. Stigen fortsätter söder ut samt tar av åt väster inom planområdets sydvästra delar.

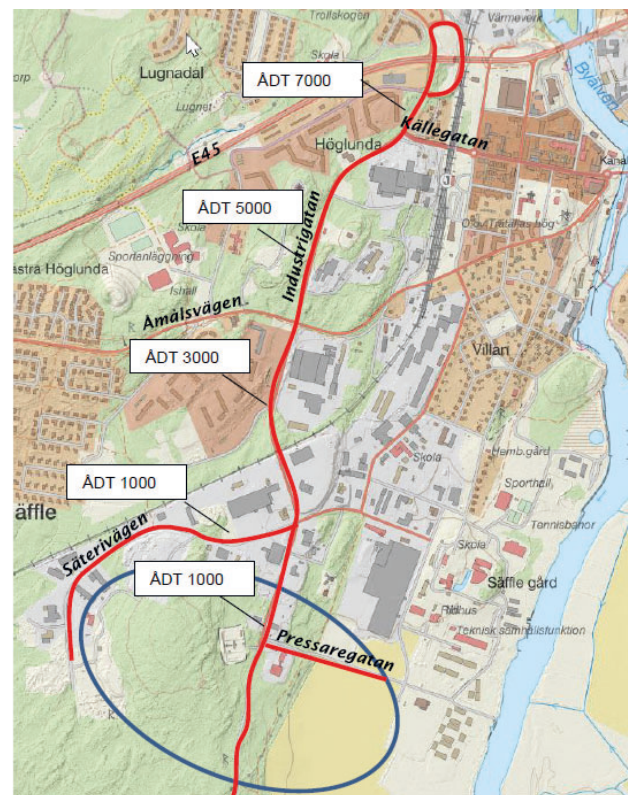
Planförslag

Ytan mellan Industrigatan och område B planläggs med **NATUR** för att bevara gång-/ridstigen och koppling genom området samt att minska påverkan för området utpekad med påtagligt naturvärde i naturvärdesinventeringen. I planområdets sydvästra delar har kvartersmarken justeras för att ridstigen ska ha möjlighet att ligga kvar där den är idag.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet angörs idag från norr via Industrigatan. Industrigatan löper från E45 i nord-sydlig riktning och leder bland annat till Krokstad-Duse. Norra delen av Industrigatan ligger inom tätbebyggt område med sammanhållen bebyggelse bestående av flerbostadshus, småbostäder, industri och verksamheter inom skola, handel, föreningsliv och dylikt. Längre söderut följer landsbygd med skogs- och odlingsmark och långsgående industrier och övrig verksamhet.



Ovan. Utredningsområde för trafikutredningen längs rödmarkerat område

Hastighetsbegränsningen inom utredningsområdet är 50 km/tim med undantag för den södra delen av Industriga-

tan, i höjd med Pressaregatan som har hastighetsbegränsningen 70 km/tim. Söder om Pressaregatan övergår även Industrigatan från allmän till enskild väg.

En full utbyggnad av planområdet bedöms alstra ca 1700 fordon/dygn, årsmedeldygnstrafik (ÅDT). Tillsammans med beräknad trafikalkstring från fiskodling etapp 1 innebär detta en trafikökning på ca 2400 fordon/dygn (ÅDT). I stort sett hela trafikökningen kommer att mynna ut på Industrigatan och fördela sig på Säterivägen, Åmålsvägen och vidare norrut mot E45 med anslutande vägar.

Planförslag

Både Industrigatan och Säterigatan är väl anpassade för att klara tillkommande trafik. Belastningsgraden i korsningarna Industrigatan/Säterivägen och Industrigatan/Åmålsvägen bedöms inte överskridas. Pressaregatan är underdimensionerad och bör breddas ca 2 meter till en körbana på ca 6,5 meter. Detta möjliggörs inom gatumarcken (**GATA**) för Pressaregatan i planen. Planen föreslår även att den del av Industrigatan som innefattas av planen men som idag har enskilt huvudmannaskap övergår till kommunalt huvudmannaskap samt att gatumarcken (**GATA**) breddas även här. Tillfatsvägen till område A kommer att gå från Industrigatan. Bredden på gatumarcken är satt till ca.17 meter för att även kunna inrymma öppen dagvattenhantering. I öster har en mindre del gatumarck tillkommit efter samrådet som omfattar infart till Sadelmakaren 1 som idag inte är planlagd för det ändamål som den används.

Parkering, utfarter, varumottagning

I dagsläget finns det några hundratals parkeringsplatser i anslutning till planområdet. De flesta ligger på privat mark och är arbetsplatsparkeringar till verksamheter inom planområdets närområde. På Industrigatan som är reglerad som huvudled tillåts inte parkering, övriga vägar är oregerade.

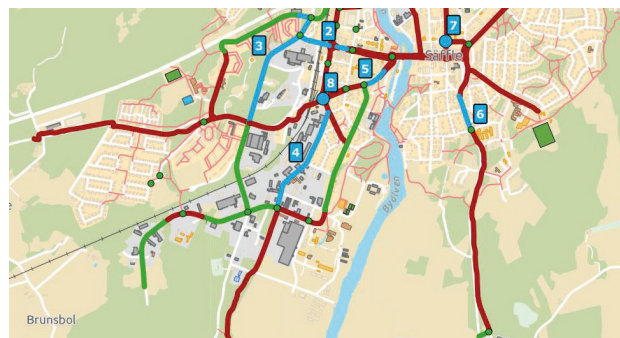
Planförslag

Parkering och varumottagning föreslås ordnas inom kvartersmark. Då högsta byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet (**e**) är det viktigt att dimensionera för att erforderliga transport-, vänd- och parkeringsytor finns för respektive verksamhet och fastighet. Höjdskillnader mellan kvartersmark och gata ska tas upp och anpassas vid behov på kvartersmark vilket säkerställs genom planbestämmelse (**n**₃).

Gång och cykeltrafik

I nuläget saknas ett sammanhängande gång- och cykelvägnät för att nå planområdet. Inom planområdet och dess närhet är cykeltrafiken hänvisad till att cykla i blandtrafik. Längs med Säterivägen, i anslutning till plankorsningen vid järnväg finns cirka 300 meter separerad cykelväg. Längs med Industrigatan sker cykling i blandtrafik. För cykling mot stadskärnan hänvisas cyklister först till cykling i blandtrafik längs Fabriksgatan och sedan till separerade cykelväg utmed Kungsgatan. Nordväst om plan-

området finns separerad cykelväg längs med Åmålsvägen.



Ovan. Bild över Sjöfalle cykelvägnät

Industrigatan är utpekad som huvudcykelnät enligt kommunens cykelplan framtagen år 2020. I cykelplanen uttrycks ett behov att bygga separerad cykelbana längs Industrigatan mellan Vintergatan och Åmålsvägen för att knyta ihop Höglunda med stadskärnan. Även separerad cykelbana längs Fabriksgatan är prioriterad i cykelplanen. I cykelplanen återfinns också cykelbana längs Industrigatan från Åmålsvägen till Säterivägen samt längs Säterivägen väster om Fabriksgatan som framtida behov.

Planförslag

Utrymme görs inom gatumarcken (**GATA**) för att även inrymma möjlighet till utbyggt gång- och cykelvägnät i enlighet med kommunens cykelplan. Det finns möjlighet att ansluta en GC-väg inom naturmarken i befintlig plan i väster från Säterivägen i väster för att nå område A.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns en busshållplats, Sjöfalle Industrigatan, som är belägen vid korsningen mellan Industrigatan och Säterivägen. Hållplatsen trafikeras med linje 80 som är en lokalbuss, linje 774 som är en regional buss och två anropstyrda linjer, 85 och 87.

Planförslag

Inga förändringar i och med planen men i och med att området byggs ökar underlaget för ökad turtäthet till området.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Planområdet är idag berört av buller från omgivande industriområde samt väg/järnväg.

Planförslag

Trafik kommer att genereras till det nya planområdet. Markanvändning industri kommer troligtvis att ge upphov till en del tunga transporter. Trafikmängd och typ av transport beror på vilken typ av etablering området får. Även viss industriverksamhet kan orsaka buller samt utsläpp till luft, även detta beror på vilken typ av verksamhet som kommer att etablera sig. En trafikutredningen har genomförts av Tyréns som bland annat har undersökt hur

flerbostadshuset som ligger i norra delen av Industrigatan, vid korsningen mellan Industrigatan och Källegatan kan komma att påverkas av de ökade fordonsrörelserna till planområdet. Riktvärde för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad. Den förväntade ekvivalenta ljudnivån är cirka 61dBA vilket överstiger riktvärdet. Det innebär en ökning i ljudnivå om man jämför mot nuvarande trafikmängder som ger en ekvivalenta ljudnivån med cirka 61dBA dock något lägre. Bullerökningen bedöms främst bero på samhällsutvecklingen i Säffle i stort och inte trafikströmmen av den enskilda detaljplanen i sig. Detaljplanen i sig bedöms inte ge sådana konsekvenser att åtgärder för buller för bostäder vid korsningen mellan Industrigatan och Källegatan behöver genomföras. Uppkommer det behov kan flera möjliga bullersänkande åtgärder vara möjliga, som exempelvis bullerplank, sänkta hastigheter på Industrigatan eller hastighetsdämpande åtgärder som vägbulor. Bedömning av eventuell åtgärd samt hantering av detta ombesörjs löpande av gatu enheten på Säffle kommun.

Vibrationer

Under bygg- och anläggningsarbete kan temporära vibrationer uppstå. Planens genomförande kommer innebära sprängningar av berg inom västra och centrala delarna av planen.

Risk för luftföroreningar

Industriverksamhet kan medföra luftutsläpp. Sådan verksamhet kräver anmälan eller tillstånd för miljöfarlig verksamhet där utsläpp kan regleras.

Farligt gods

Planområdet är beläget drygt 250 meter ifrån järnvägen, vilket bedöms vara ett säkert avstånd avseende olyckor på järnvägen med farligt gods. Närmaste farligt godsled är E45 vilken ligger ca 1,2 km norr om planområdet.

Planförslag

Det planerade industriområdet bedöms inte orsaka störningar till omgivningen avseende farligt gods. Det kan bli etableringar inom planområdet som kräver tillstånd enligt miljöbalken, vilket i senare prövningsskeden kan ställa olika krav på begränsning av transporter och hantering av farligt gods.

Anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet

Enligt miljöbalken är det tillstånds-/anmälningspliktigt att bedriva vissa miljöfarliga verksamheter. Anmälningspliktiga verksamheter (s.k. C-verksamhet) anmäls till kommunens miljö- och byggförvaltning. Tillståndspliktiga verksamheter (s.k. A- och B-verksamheter) prövas hos miljödomstolen (A) respektive länsstyrelsen (B).

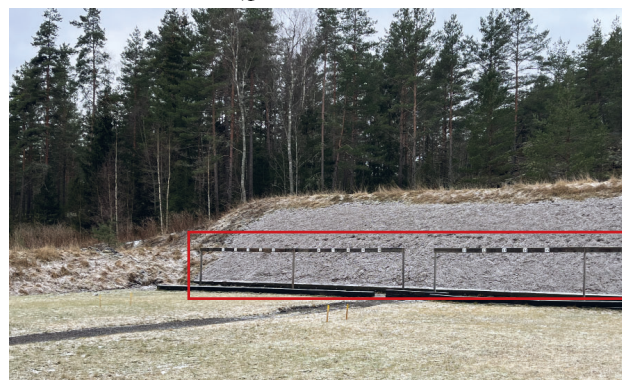
Utanför planområdet finns tre verksamheter som har B klassad tillståndspliktig verksamhet.

Planförslag

Planens genomförande bedöms kunna ge goda förutsättningar för olika typer av industriell verksamhet med olika grad av omgivningspåverkan. De tillståndspliktiga verksamheter som påverkar sin omgivning mest, skulle kunna omfattas av begränsningar, eller rent av kunna bedömas som olämpliga för etablering inom planområdet. Denna risk är Säffle kommun medveten om, men bedömer sannolikheten för sådana fall som låg samt vid ett inträffat utfall som acceptabelt.

Pistolskytteklubb

Centralt i området med anslutning mot Industrigatan finns Säffle Pistolskytteklubb. Skytteklubbens verksamhet omfattas inte av detaljplanen.



Ovan. Bild på pistolskytteklubbens kulfång. Röd markering på bilden visar träffytan.

”Säkerhetsbestämmelser för civilt skytte” (SäKB)² gäller för allt skytte på civila skjutbanor med handeldvapen samt luftvapen. Skjutning på skjutbana kan endast ske med Polismyndighetens tillstånd enligt ordningslagstiftningen samt efter anmälan till kommunen enligt miljölagstiftningen. Klubben har tillstånd för en 25 m skjutbana. Bakom kulfången är det inget riskområde, utan riskområdet slutar där kulfången slutar. Bakom riskområdet ska ett varningsområde om minst 5 meter finnas som ska utmärkas med varningsskyltar. Avståndet från kulfången till kvartersmark i väster är ca 80 meter.

Översvämningsrisk och skyfall

Området omfattas inte av Länsstyrelsens skyfallskartering eller kommunens skyfallsmodellering över tätorten. En dagvattenutredning och skyfallsanalys har genomförts för planområdet. Skyfallsavledningen i området föreslås i huvudsak att lösas i samma stråk som dagvattenhantering (se Dagvatten).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Befintliga verksamheter i närområdet är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattenätet.

² https://www.pistolskytteforbundet.se/app/uploads/2020/11/S%C3%A4KB_2020.pdf

Planförslag

Planområdet ska kopplas på det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet och kommer att omfattas av det kommunala verksamhetsområdet.

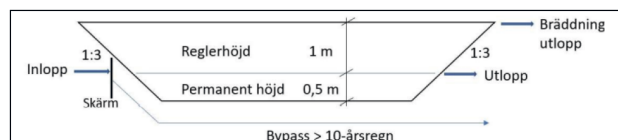
Dagvatten

En dagvattenutredning har tagit fram som underlag till detaljplanen. Området utgörs av kuperad skogsmark och flackare åker- och betesmark. Området sluttar huvudsakligen från nordväst till sydost mot recipienten Byälven. Genomsläppligheten varierar från medelhög i de västra delarna med jordtäckta urberg, till låg i de östra delarna där ler och silt dominerar. Avrinning sker framförallt ytleds men även i diken och bäckar. Det finns inga markavvattnings- eller dikningsföretag i området. Höjderna i området varierar mellan ca +82 och +46 meter, där de lägre delarna i öst riskerar att översvämmas vid höga flöden i Byälven. Inom utredningsområdet finns inga större lågpunkter där översvämmingar skapas i samband med skyfall.

Planförslag

I samband med planens genomförande ökar dagvattenflödet och föroreningshalten i dagvattnet. För att ta hand om de ökade flödena och rena dagvattnet innan utsläpp till recipient har en systemlösning tagits fram med principiella lösningar utifrån ett dimensionerande 10-årsregn med klimattfaktor 1,25. Dagvattenhanteringen bygger i huvudsak på öppna lösningar där områdena A (i väst) och B (i öst) föreslås avvattnas via diken till en damm i sydöst. Inom område A har ett område tillgängligt för underjordiska ledningar tillförts planen (u_1) för att säkerställa en kopp-

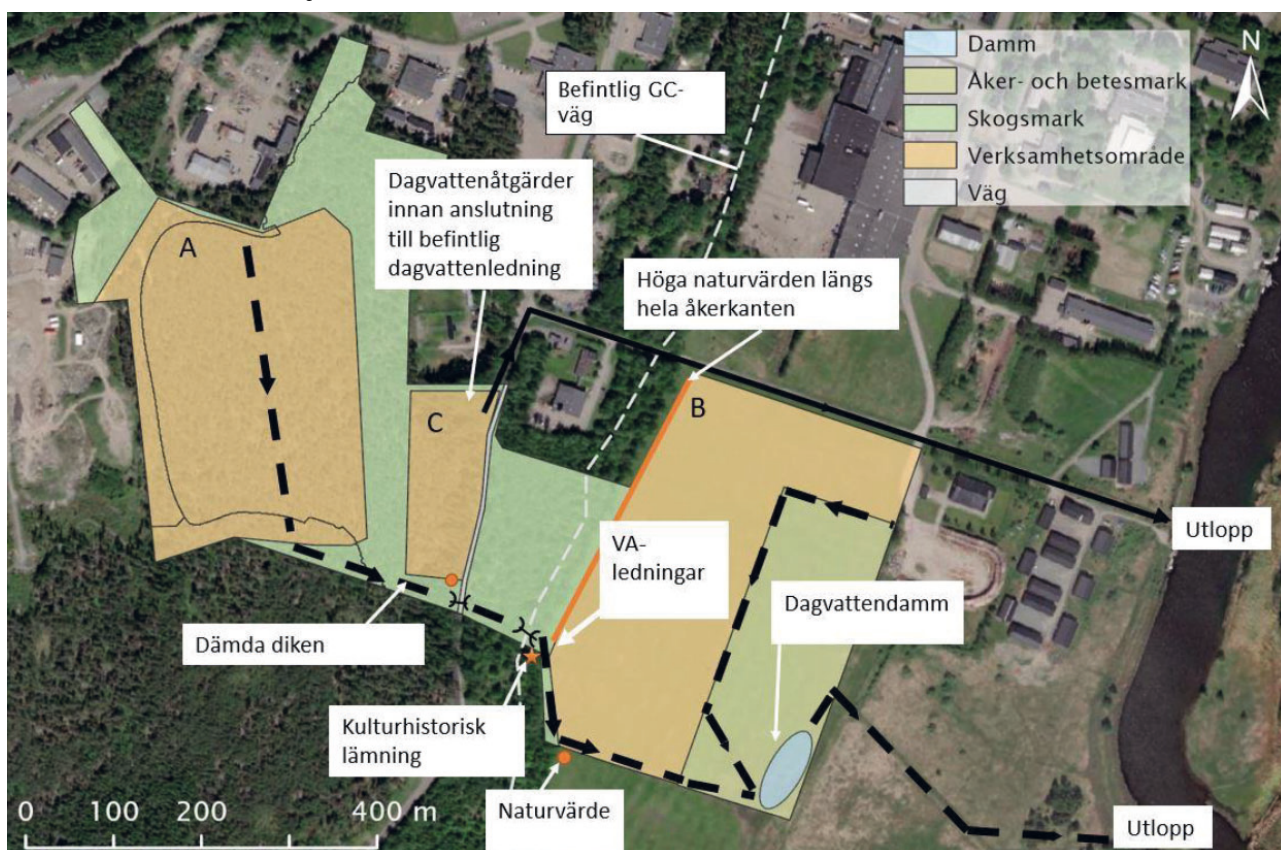
ling från området A i väst till dagvattendammen (**damm**) i öst. Från område A leds sedan vattnet via ett dike (**dike**) inom **NATUR** i den södra delen från område A till område B, samt längs med gränsen till område B för att ansluta till en damm (**damm**). För att hantera höjdskillnaderna och dämpa flödes hastigheterna föreslås uppdämda svackdiken, gärna med växtlighet som kan reducera flödes hastigheten ytterligare och tillföra ekologiska och rekreativa mervärden. Dammen rekommenderas få en avlång form, en permanent vattenyta och riklig växtlighet för att öka reningsgraden och den ekologiska funktionen. Dammens erforderliga yta uppskattas till ca 3000 m² med en reglervolym på ca 3000 m³ vilket kan hantera 70-90% av den årliga avrinningsvolymen.



Ovan. Dammens tänkta utformning

Slänterna ner i dammen blir 1,5 m höga och får lutningen 1:3. För att dammen inte ska påverka stabiliteten för område B ska den ligga minst 15 m ifrån släntfot för uppfyllnadsområdet. Dammen kan enligt plankartan som närmast placeras 20 meter från släntfoten på område B.

För område C (centrala) sker avledning via ny ledning till befintligt dagvattennät i riktning mot nordost. Utförda föroreningsberäkningar för område A och B visar att föreslagna dagvattenrening är tillräcklig för att inte försämra eller förhindra möjligheten att uppnå MKN för Byälven.



Ovan. Principskiss för dagvattenlösning.

För området C bedöms oljehalten överskrida jämförelsevärdet, varför en reningsanläggning med oljeavskiljning föreslås.

Dagvattenutredningen har utgått från antagandet om en maximal hårdgörningsgrad på 70% av industri- och verksamhetstomterna. Detta har reglerats i detaljplanen genom bestämmelse om att minst 30% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (**b₂**)

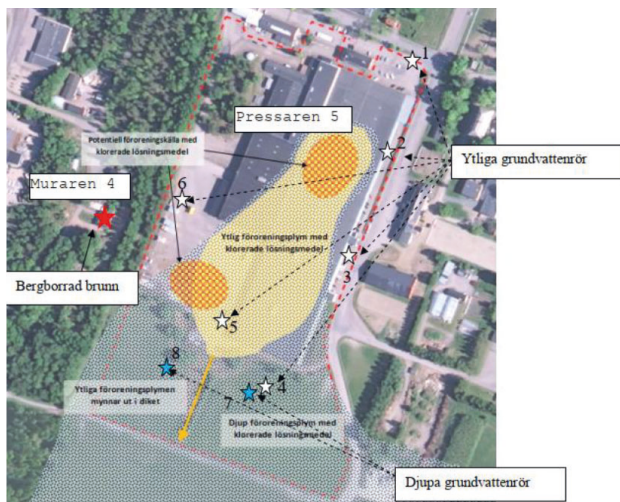
För att undgå översvämningsrisk från Vänerns BHF 47.04 har markens lägsta höjdnivå regleras med egenskapsbestämmelse **n₁** i öst.

Områdena A, B och C behöver höjdsättas för att säkerställa avrinning i enlighet med principlösningarna i dagvattenutredningen. Med föreslagna principlösningar bedöms inte marknivåerna vara en kritisk faktor för att få till en fungerande dagvattenlösning, det bedöms därför inte nödvändigt att reglera marknivåer på plankartan. Höjdsättningen av kvartersmarken säkerställs av Miljö- och byggförvaltningen samt kommunens VA-enhet i samband med mark- och/eller bygglovsansökan, studier av nybyggnadskarta och anvisningar för VSD-serviser.

Grundvatten

Ett antal grundvattenrör installerats inom eller i direkt anslutning till områdena B och C i samband med denna planläggning samt tidigare. Uppmätta grundvattennivåer ligger mellan -0,6 till 0,05 meter under/över markytan.

Under vårvintern 2012 installerades åtta grundvattenrör på fastigheten Pressaren 5, se bild. Av de åtta rören är sex av dem installerade till 2 -3 meters djup och två rör till 5 meters djup. Alla åtta grundvattenrören bedöms vara installerade i undre grundvattenmagasinet under leran.



Ovan. Fastigheterna Pressaren 5 med grundvattenrör och Muraren 4 med brunn

Efter installation mättes grundvattennivån i alla åtta rören på Pressaren 5, samt i en bergborrad brunn på fastigheten Muraren 4. I de åtta grundvattenrören låg grundvattennivån 0,5 – 1,65 meter under markytan. I den bergborrade brunnen låg grundvattennivån 2,3 meter under markytan.

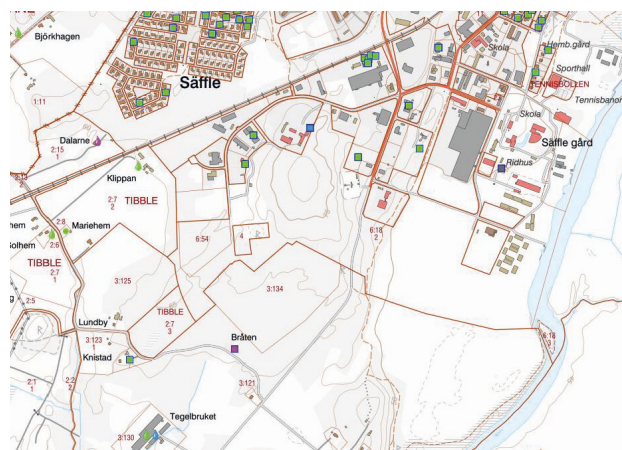
Avrinningsområdet och tillrinningsområdet för grundvatt-

net inom planområdet är relativt begränsat. Markytan sluttar från de centrala delarna av område A ner mot Byälven. Storskalig grundvattenströmning bedöms ske i sydöstlig riktning och i huvudsak följa terrängen ner mot Byälven. Det gäller för huvuddelen av område A, för område B och för område C. Delar av område A bedöms ha grundvattenströmning även åt norr, öster och väster eftersom område A ligger på en höjd/vattendelare.

Planförslag

Säffle kommun har samrått med geohydrolog inför planens granskningsskede. Kompletterande installationer av grundvattenrör/bergborrade hål, bör utföras både i område A och C.

Det finns några energibrunnar i närområdet, vilka behöver beaktas inför planens genomförande.



Ovan. Brunnar i angränsan till området enligt SGU:s brunsdatabas.

Det rekommenderas att det tas fram ett kontrollprogram för mätning av grundvattennivåer i närliggande vatten- och energibrunnar samt i befintliga och kompletterande grundvattenrör och bergborrhål, före, under och efter byggskedet.

Skyddsåtgärder kan utföras för att minska risken för avsinkta grundvattennivåer runt kommande schakter. Dessa skyddsåtgärder kan vara tillfälliga i byggskedet och/eller permanenta för driftskedet.

Geohydrolog bör därför engageras i samband med projektering av både allmän platsmark och kvartersmark.

Värme

Det finns fjärrvärme framdraget till korsningen vid Industrigatan och Säterivägen.

Planförslag

Verksamheternas värmeförsörjning föreslås ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Vattenfall har koncession för elnät inom planområdet. Skanova och Vattenfall har ledningar inom planområdet. Vattenfall har ledningar som sträcker sig från vattenverket över skytteklubben och vidare norrut. De har även led-

ningar längs med Pressaregatan som sedan går söder ut i kanten på jordbruksmarken på västra sidan. Längs med Industrigatan har Skanova ledningar samt i kanten på jordbruksmarken på västra sidan.

Planförslag

Planområdet ansluts till befintligt elnät, utrymme för detta ges inom hela kvartersmarken genom bestämmelse (E) teknisk anläggning.

Vid behov av flytt av ledningar tas kostnaden av den som initierar flytten.

Ledningarna från vattenverket och vidare norrut kommer att korsas av **GATA**. Ledningarna inom detta område ska antingen flyttas eller förses med skyddsror. Innan markarbete genomförs ska inmätning av ledningarna ske för att veta exakt placering.

Inom de sydvästra delarna av område B angränsar Vattenfalls ledningar mot kvartersmarken. Ett område har avsatts för underjordiska ledningar (u_1) för att säkerställa tillräckligt utrymme för Vattenfalls ledning.

Avfallshantering

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Mark som idag är skogsmark och jordbruksmark föreslås användas för industrimark. Jordbruksmarken är sedan tidigare planlagd för golfbana och idrott/häst verksamhet.

Landskapsbilden har beaktats i planen genom att föreslå en lägre nockhöjd i de östra delarna ut mot Byälven samt byggrätten längs med Industrigatan. Höjden harmoniserar även med industrimarken norr om området som har en byggnadshöjd om 8 meter. För att intrycket av området sett från östra sidan Byälven ska minimeras har en bestämmelse om att träd ska finnas längs med kvartersmarkens gräns i öster införts samt en planbestämmelse om fasadutformning och färgsättning på fasad införts för område B. Bestämmelsen föreskriver att fasadmateriell ska utformas i matt, icke reflekterande material och färgsättas i dova jordartskulörer. Syftet med bestämmelsen är att minska bebyggelsens dominans i landskapet, vilket exempelvis en vit eller ljusgråfasad hade inneburit.

Vid ett plangenomförande kan nya verksamheter etableras med närhet till redan befintligt industriområde. Att skapa ytor för nya, större industritomter ger möjlighet för nya företag att etablera sig i Säffle vilket kan skapa nya arbetstillfällen och samtidigt stärka det lokala näringslivet.

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala VSD-nätet.

Dagvattenpåverkan har behandlats på ett ingående och omfattande sätt, och de lösningar som föreslås i utförd dagvattenutredning har omsatts i detaljplanen vilket

säkerställer att dagvatten och vattenkvaliteten i recipient omhändertas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Ridstigar inom planområdet har säkerställts genom planens utformning. Ridklubbens arrende för betesmark under sommaren på kommunens mark kommer att försvinna och behöver lösas på annan plats.

Trafikutredning påvisar en begränsad ökning av buller som främst bedöms bero på samhällsutvecklingen i Säffle i stort och inte trafikallsträngen av den enskilda detaljplanen i sig.

Utbredningen av kvartersmarken i detaljplanen har minskat från ursprunglig idéskiss för att möta rekommendationerna i den geotekniska utredningen samt att lämpliga bestämmelser förts in på plankartan för att säkerställa markens lämplighet. Genom höjdbestämmelser, fyllningsslänten av erosionssäkert material, samt prickmark.

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. 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 till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Planavgift ska tas ut enligt gällande taxa, i samband med bygglovprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Vad ska göras?	Vem gör?
Planarbete	Säffle kommun
Fastighetsbildning	Lantmäteriet
Markarbeten/grovplanering tomt	Exploatör
Byggnation inom kvartersmark	Exploatör
Flytt av ledningar	Exploatör
Utbyggnad av gata	Säffle kommun
VSD-utbyggnad	Säffle kommun

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Avstyckning av fastigheter för industriändamål inom kvartersmarken för industri (J) kan ske i enlighet med detaljplanen. Kvartersmarken för respektive område kan komma att delas i flera fastigheter beroende på efterfrågan. Kommunen kommer troligtvis att ansöka om samt bekosta fastighetsbildning och sälja färdiga fastigheter. Den allmän plats, **GATA**, som planläggs inom Gjutaren 4 bör överföras till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Kommunen ansöker om samt bekostar fastighetsregleringen för gatan.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Beroende på efterfrågan av tomter kan det vara möjligt att flera mindre tomter styckas av inom kvartersmarken. Behov av en lokalgata inom kvartersmark kan då uppstå. Då Säffle kommun inte vet var denna lokalgata skulle kunna tänkas dras eller om den ens behövs, finns ingen bestämmelse om att mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g). Skulle detta uppstå kan antingen en gemensamhetsanläggning inrättas utan bestämmelse inför exploateringen, då Säffle kommun står som enda ägare. I sådana fall ska Säffle kommun initiera och bekosta ansökan om- och inrättande av gemensamhetsanläggning. Motsvarande lösningar med skafftomter i kvarterens inre delar skulle också kunna tillgodoses genom servitut för utfart över framförliggande fastighets mark, vilket skulle innebära mindre investeringar för kommunen och mindre kvartersmark som krävs för gemensamma anläggningar.

Vid behov av flytt av ledningar tas kostnaden av den som initierar flytten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Då planen omfattas av kommunalt huvudmannskap innebär det en kostnad för Säffle kommun att iordningställa den allmänna platsmarken inom planområdet. Ett utkast till exploateringskalkyl ska tas fram parallellt med detaljplaneprocessen. Intäkter från försäljning av tomter kommer att förekomma, men bedöms inte vara fullt kostnadstäckande för Säffle kommun. Avsättning av medel för

investeringar i kommunen budget behöver reserveras för att möjliggöra planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar som har tagits fram som underlag för planförslaget är:

1. Naturvärdesinventering, rev. 2022-08-24, Henric Ernstsson
2. Kulturmiljöutredning, 2021, Värmlands Museum
3. Markteknisk undersökningsrapport, 2022-03-11, Tyréns
4. PM bergteknik, rev. 2022-09-09, Tyréns
5. PM dagvatten och skyfall, 2022-03-11, Tyréns
6. PM geoteknik, rev. 2022-09-09, Tyréns
7. Komplettering PM geoteknik, 2023-01-19, Tyréns
8. PM miljöteknik, 2022-03-11, Tyréns
9. PM trafik, 2022-03-11, Tyréns
10. PM beräkning av massbalans, 2022-03-11, Tyréns

TILLSTÅND

Del av planens genomförande kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken. Ansvar för att ansöka om anmälan eller tillstånd åligger kommunen.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av samhällsplanerare Anna Lindstedt, SBK Värmland AB, i samarbete med Daniel Nordholm, Peter Pettersson och Annika Sahlén, Miljö- och byggförvaltningen, Säffle kommun.

Medverkat har även tjänstepersoner från Teknik- och fritidsförvaltningen och Kommunledningskontoret.

Säffle 2023-01-20

Anna Lindstedt	Daniel Nordholm
Samhällsplanerare	Stadsarkitekt

Peter Pettersson	Annika Sahlén
Förvaltningschef	Planhandläggare



SÄFFLE KOMMUN