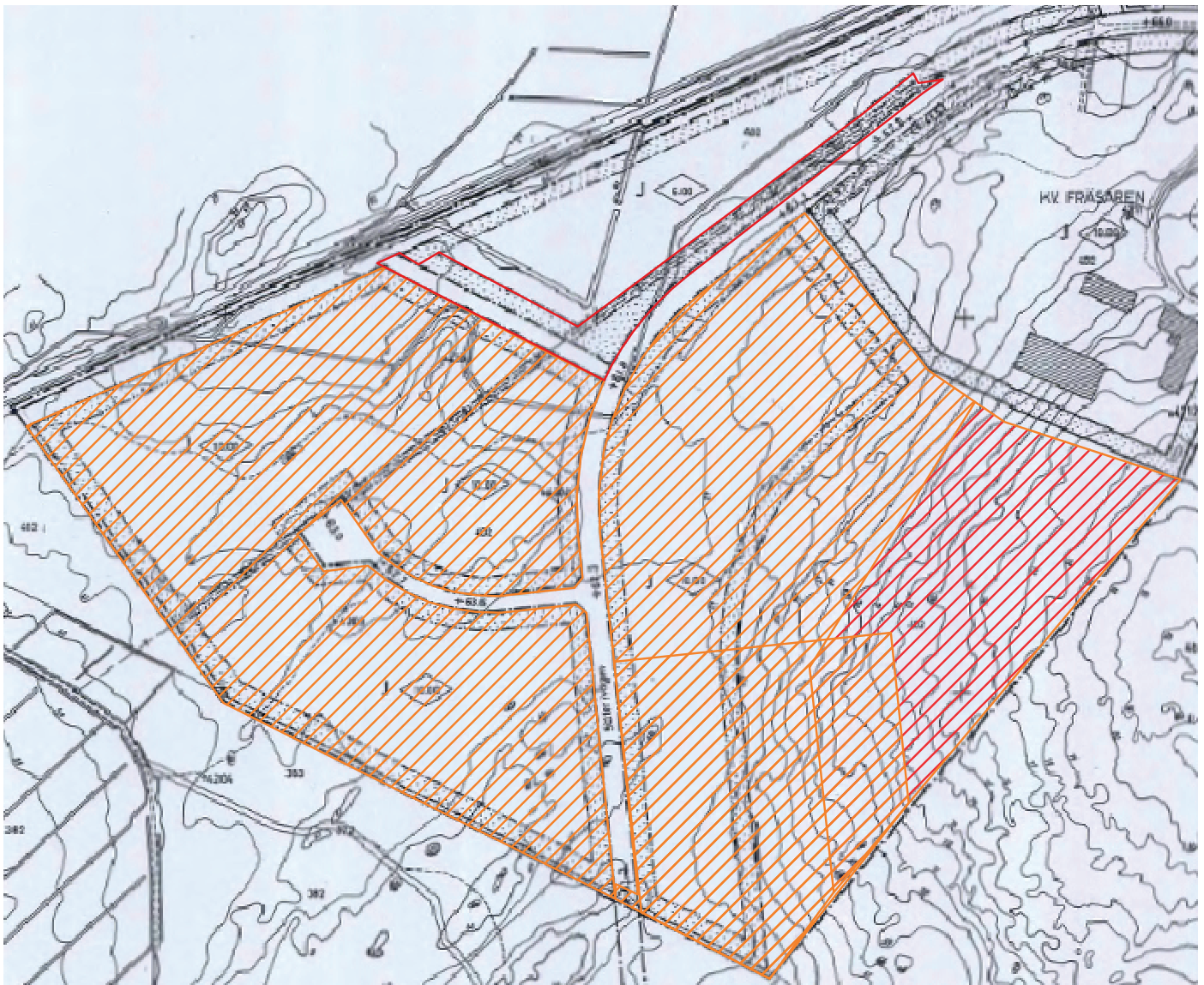




PLANBESKRIVNING



Ändring av del av stadsplan för industriområdet i sydvästra delen av Säffle

Brandmannen 2 m.fl.
Säffle kommun
Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	6
4. Förutsättningar och förändringar	7
5. Konsekvenser av planens genomförande	11
6. Genomförandefrågor	12
7. Medverkande tjänstepersoner	13

Beställare

Konsult

Kontakt

Säffle kommun

Marielle Nilsson, SBK
Värmland AB

SBK Värmland AB
Hantverksgatan 9a
671 31 ARVIKA
tel +46 730852549

marielle@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

1. INLEDNING

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Brandmannen 2 önskar utveckla sin verksamhet inom befintlig fastighet och önskar sedan förvärva mark av kommunen i syfte att utveckla sin verksamhet ytterligare. Önskad utveckling hindras av ett planlagt parkstråk i gränsen mellan fastigheterna. Vidare önskar fastighetsägaren uppföra skärmtak inom Brandmannen 2 vilket hindras av gällande detaljplan.

PLANENS SYFTE

Planändringen syftar till att ta bort ej ändamålsenliga planbestämmelser samt utöka industrimark i syfte att möjliggöra fastighetsbildning och utveckling av befintlig verksamhet.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Gällande planbeskrivning: *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för industriområdet i sydvästra delen av Säffle (Laga kraft 1971-06-22)*
3. Plankarta, med ändringar - juridiskt bindande dokument
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan
5. Sammanställning av utförda åtgärder vid fastigheten Säffle 6:18, Sweco 2020-04-28

Vid en planändring ska handlingarna läsas tillsammans då ändringen gäller tillsammans med den ursprungliga planen.

Förslag till ändringar redovisas i rött på plankarta.

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas 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 standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

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 miljö- och byggnadsnämnden.

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 anslogs.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	dec 2020
Samrådsskede	mars 2021
Granskning	maj/juni 2021
Antagande MB	sep 2021
Laga kraft	okt 2021



Bild: Planändringsområdets ungefärliga lokalisering markerat med röt streckad linje.

PLANDATA OCH MARKÄGFÖRHÅLLANDEN

Planändringen berör Brandmannen 2, del av brandmannen 1 samt del av Säffle 6:18.

Brandmannen 2 omfattar ca. 1,8 ha och är privatägd.

Säffle 6:18 är kommunalt ägd och berörd del omfattar ca. 400 m².

Av Brandmannen 1 berörs endast 40 m² genom borttagande av del av markreservat.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsens har 2020-12-09 beslutat att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att skyndsamt upprätta detaljplan enligt PBL 5 kap med de ändringar som krävs för försäljning och tänkt fastighetsbildning.

ÖVERSIKTSPLAN

Området är utpekad verksamhetsområde i fördjupning av översiktsplan för Säffle stad.

Planändringen bedöms förenlig med översiktsplanen.

DETALJPLANER

Området omfattas av "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för industriområdet i sydvästra delen av Säffle" som vann laga kraft 1971-06-22

Inom planändringsområdet anger stadsplanen område för industriändamål (J) samt park. Området genomkorsas av ett markreservat för underjordiska ledningar (u). Vidare finns mark som icke får bebyggas i utkant av användningsområde för industri. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter.

Stora delar av stadsplanen har ersatts med nya detaljplaner och en del har upphävts, se illustration av tidigare ändringar på s.5.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2020-12-17, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samrättats med Länsstyrelsen 2021-01-27.

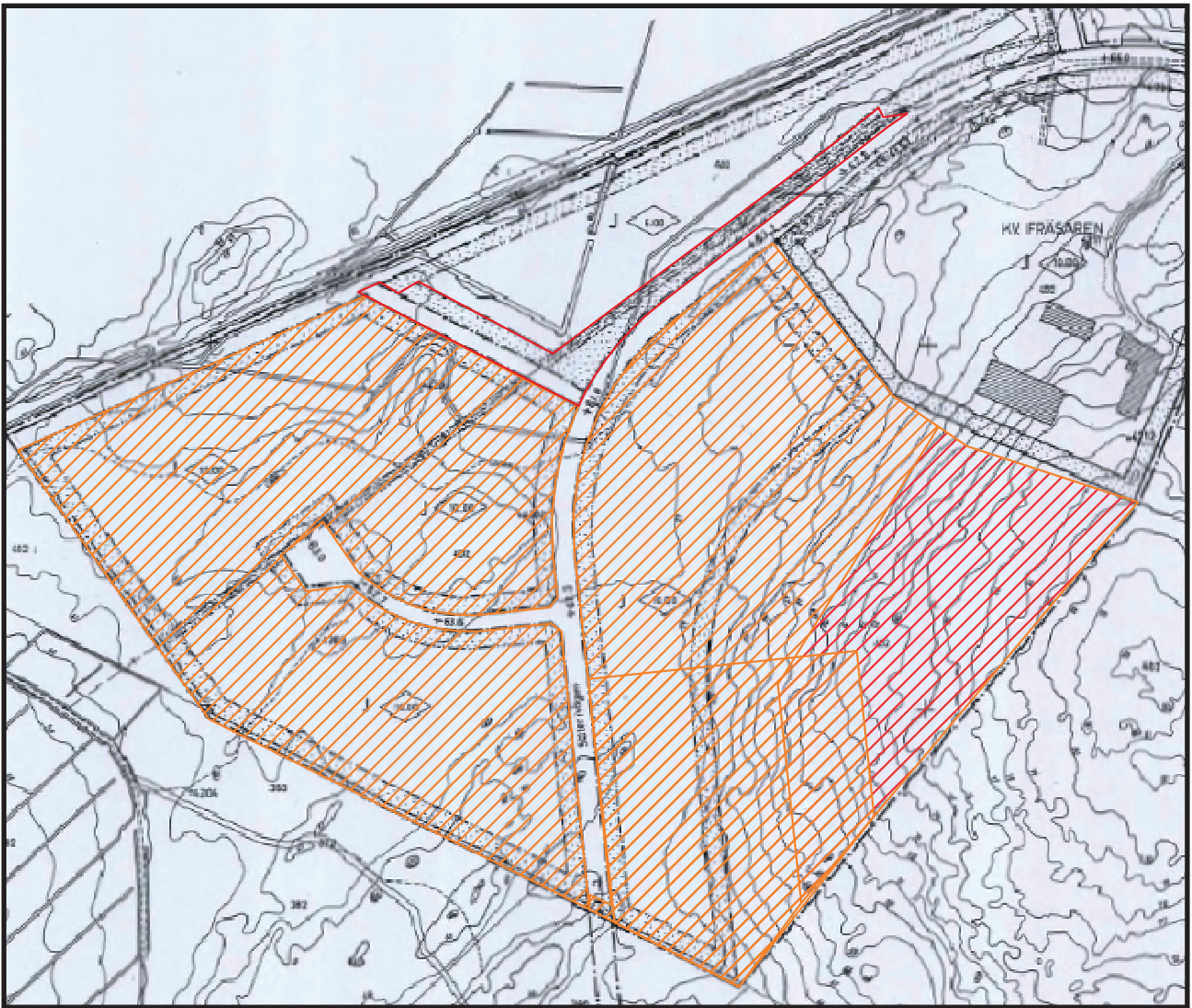


Bild: Illustration som visar områden tidigare ersatta med ny detaljplan (orange) samt upphävda delar (röd) av stadsplanen. Aktuellt ändringsområde markerat med röd linje.

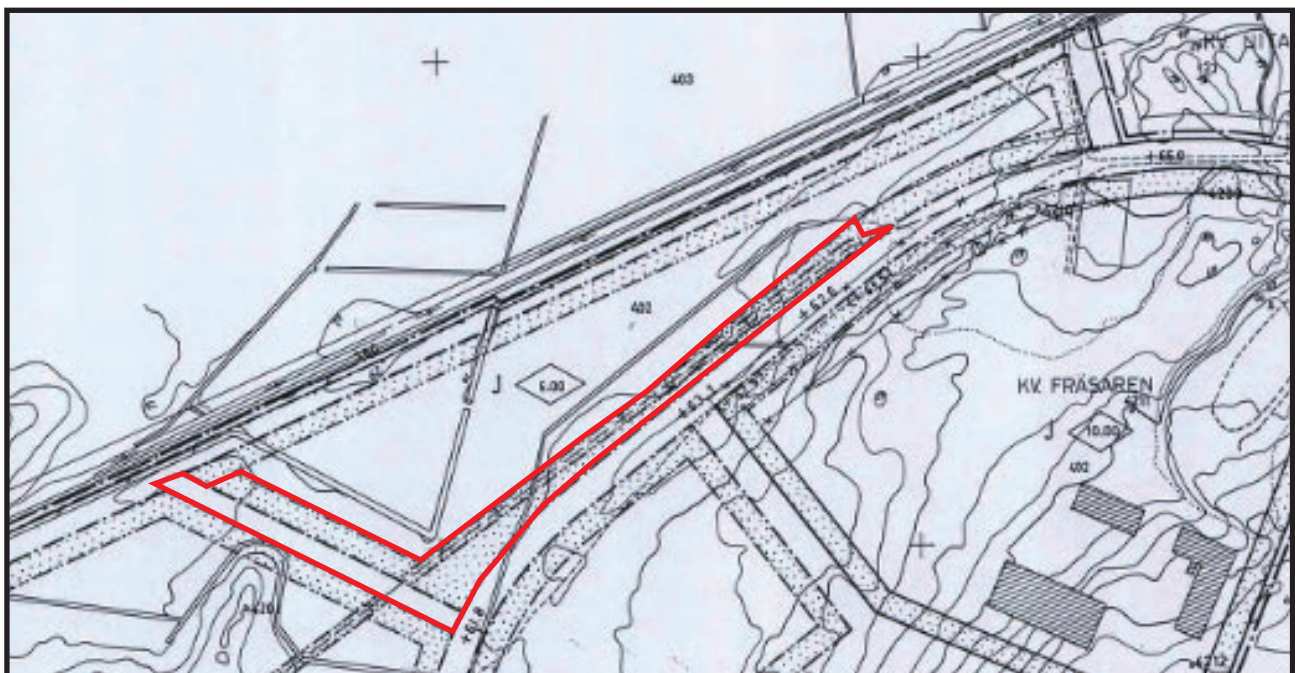


Bild: Gällande detaljplan för aktuellt område med ändringsområde markerat med röd linje.

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

Planändringen syftar till att möjliggöra vidare utbyggnad inom ett planlagt och etablerat industriområde.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

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

Planändringsområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. MB. Riksintresset täcker Säftele stads sydvästra delar och bedöms inte påverkas negativt av planändringen på grund av avsaknad av värden i området.

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)

MKN för utomhusluft

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

Planändringen innebär endast mindre justeringar inom ett redan ianspråktaget område för industriändamål. Planändringen bedöms därmed inte medföra några luftutsläpp som kan påverka miljökvalitetsnormen.

MKN för vattenförekomster

Byälven utgör recipient för planområdet. 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 2021 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrans till en lägre statusklass.

Kemisk status

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige idag påverkas av miljögifter- de överallt överstridande ämnena är polybromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall.

Ekologisk status

Vattenförekomsten har konstaterats måttlig ekologisk status, där parametern fisk har varit utslagsgivande. Parametern fisk har expertbedömts till måttlig utifrån klassningen av konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd som bedöms vara otillfredsställande eller dålig. Stora delar av vattendraget är kraftigt rensat vilket påverkar flödesenergin i vattnet samt morfologiskt tillstånd. Utfallet gör att det saknas förutsättningar för att nå god ekologisk status. Undersökningar av bottenfauna och påväxtalger visar på god eller hög status avseende övergödningpåverkan och försurning.

Byälven ska uppnå god ekologisk status 2027.

Samlad bedömning

Planändringen innebär endast en mindre förändring i området då endast en mindre del av planlagt parkområde omhändertar dagvatten idag. Planändringen bedöms således inte påverka dagvattenhanteringen i området.

Planändringen bedöms därmed inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för Byälven uppnås år 2027.

MKN för fisk- och musselvatten

Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljökvalitetsnormer 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.

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

Planändringen berör inte några områden skyddade av 7 kap. MB.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planändringen omfattar ett område ianspråktaget för industriverksamhet. Marken inom berörd fastighet består till största del av asfalterade ytor med ett oexploaterat område i nordöst. I västra delen berörs ett smalt stråk planlagt som park. Området består i södra delen av grusad yta för att sedan övergå till avverkad skog samt några träd i norr. Avverkning av skog har skett i samband med markundersökningar inom Säffle 6:18.

Planförslag

Område för park föreslås övergå till industriändamål (J) i likhet med intilliggande områden. Parkstråket bedöms sakna betydelse ur landskapsbildsynpunkt samt för djur och vegetation. Detta på grund av dess storlek samt att stråket avslutas vid järnväg och kan således inte nyttjas som passage.

Planändringen innebär vidare en minskning av område som inte får bebyggas intill Säterivägen och mot parkområdet. Minskningen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på landskapsbilden i området.

Geotekniska förhållanden och risk för ras/skred/erosion

Marken inom planändringsområdet består av ett grundlager av lera-silt vilket bedöms som ej fastmark. Inom området finns inga akksamhetsområden för skred.

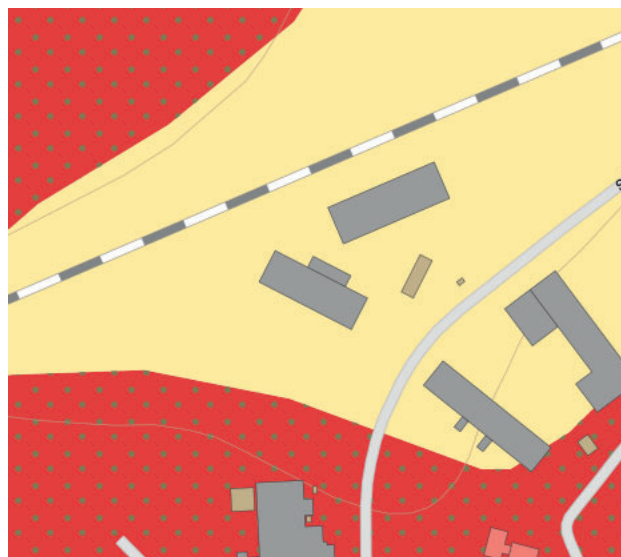


Bild: Utdrag ur SGUs jordartskarta 1:25 000-1:100 000.

Planförslag

Planändringen föreslår ingen förändring av bestämmelser gällande höjd eller andel av tomt som får bebyggas varav de geotekniska förhållanden inte bedöms påverkas av ändringen.

Inom område som övergår från park till industriändamål (J) gäller samma bestämmelser som inom övrig industrimark.

Förorenad mark

Söder om planändringsområdet, inom Åkaren 2, bedrivs förzinkningsverksamhet. Föroreningen har i länsstyrelsen Värmlands inventering utretts med en förstudie och klasstas som riskklass 2. Verksamheten har orsakat en förorening inom Säffle 6:18 som berörs av planändringen.

Beslut om sanering inom Säffle 6:18 togs 2019-10-31 med nivå MKM (mindre känslig markanvändning) då fastigheten är planlagd för industriändamål.

Sweco har på uppdrag av Säffle kommun genomfört provtagning av mark i flera omgångar tidigare (1994-1995, 2017 och 2018). Markundersökningen 2018 visade halter av zink som överskred riktvärde för MKM i tre av elva provgropar. Föroreningen påträffades i ytlig mulljord och inga halter över MKM påträffades på ett djup under 0,2 m. Föroreningen beskrivs i Swecos rapport troligtvis spridits till Säffle 6:18 via dagvatten från Åkaren 2. Troligen har även avfall dumpats inom fastigheten då skräpiga massor påträffats. För att avgöra åtgärdsbehov inom Säffle 6:18 har ytterligare provtagningar utförts under 2019.

Provtagningen 2019 utfördes på 41 st högar schaktmassor med XRF-instrument i syfte att mäta metallhalter. Resultatet visade att flertalet högar uppvisade zinkhalter som överskred gränser för MKM samt FA (Farligt avfall, Avfall Sverige 2007). Även resultat av schaktbottensprov visade höga halter av zink, över FA gräns, och resultaten från två av tre provtagningar i diken uppvisade halter över MKM.

Vid sanering transporterades totalt 249 ton förorenade massor bort från området.

Kompletterande provtagningar gjordes i januari 2020 där analysresultaten vid fastighetsgräns mot Åkaren 2 visade på mycket höga halter av zink. Massor från diken i området visade halter under MKM och halter i provgropar med längre avstånd till Åkaren 2 visade på halter under KM (känslig markanvändning). Området sanerades sedan ytterligare där högar med halter över FA gräns samt över MKM transporterades bort. Massor från diken transporterades bort då de innehöll avfall och tidigare uppmätt höga zinkhalter. Ca. 100 ton transporterades bort från området.

I området kan det fortsatt kvarstå zinkhalter över riktvärde för MKM. Föroreningarna kan finnas i dike inom ej avverkat skogsparti samt del av dike som angränsar till Brandmannen 2 där förhöjda halter uppmäts men inte sanerats.



Bild: Dike med förhöjda halter där massor ej sanerats är markerat med rött (Sammanställning av utförda åtgärder vid fastigheten Säfte 6:18, Sweco 2020)

I rapporten "Sammanställning av utförda åtgärder vid fastigheten Säfte 6:18" (Sweco, 2020) görs den slutliga bedömningen att det kan finnas förhöjda halter av zink inom fastigheten Säfte 6:18 men att dessa bedöms vara av mindre omfattning. Vidare beskrivs att genomsnittshalten inom området bör ha sänkts avsevärt genom utförda åtgärder. Kvarvarande föroreningar bedöms vara acceptabla med hänsyn till planerad markanvändning och då stor del av marken troligen kommer att hårdgöras vid ett ianspråktagande.

Säfte kommun har beslutat att det aktuella markområdet kan tas i anspråk för det planerade nyttjandet i detaljplanen.

Inga provtagningar har gjorts inom planändringsområdet. De provtagningar som gjorts i anslutning till planändringsområdet är provhögarna 1 och 4 (2019), dike 3 (2019) samt provtagning av vall (2020). För provhögarna uppmättes zinkhalter under riktvärde för KM, för dike 3 påträffades halter av zink över MKM och med XRF-mätning halter över KM, för vällen uppmättes inga halter över något gränsvärde. Således bedöms endast föroreningar

från dike 3 vara aktuella för bedömning inom ramen för planändringen.

Planförslag

Planändringen angränsar till del av det dike som ej sanerats och där upphöjda halter av zink har uppmäts. Diket är beläget inom mark planlagt för industriändamål (J) inom Säfte 6:18.

Påträffade föroreningar är belägna utom planändringsområdet och det förorenade området genomgått en omfattande sanering som resulterat i ett kommunalt beslut om att marken kan tas i anspråk. I de delar där förorenat dagvatten möjligen skulle kunna orsaka markföroreningar inom planområdet införs planbestämmelse om att mark- eller bygglov inte får ges förrän eventuella markföroreningar lokaliserats och avhjälpas (a). Beroende på önskad åtgärd bör en bedömning göras om markundersökning är nödvändig. Mindre åtgärder, såsom enklare byggnation, kan eventuellt uppföras utan att föregås av någon markundersökning. Vid större ingrepp i marken som schakt eller uppförande av byggnad som grundläggs på platta bedöms behovet av undersökning större.

Om ytterligare markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Området är beläget inom normalriskområde. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. 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.

Kulturmiljö

Inom planändringsområdet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar.

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.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planändringsområdet är beläget inom etablerat industriområde. Fastigheten är idag bebyggd med två plåtbeklädda lagerlokaler samt skärmtak för materialupplag.

Planförslag

Planändringsområdet berör del av Brandmannen 2, Säffle 6:18 och Brandmannen 1.

Planändringen innebär att det parkområde (**PARK**) som är beläget västra delen av ändringsområdet övergår till kvartersmark för industri (**J**) för att möjliggöra en fastighetsbildning och utbyggnad på Brandmannen 2 samt berörd del av Säffle 6:18. Vidare föreslås det område som inte får bebyggas (⋮) som är belägen mot parkområdet inom Brandmannen 2 att tas bort. Område som inte får bebyggas (⋮) intill Säterivägen minskas från 10 meter till 3 meter. Det markreservat för allmänna underjordiska ledningar (**u**) som genomkorsar fastigheten tas bort då detta inte nyttjas och istället tillförs två nya områden där ledningar finns, se vidare under "Teknisk försörjning".

Planändringen föreslår ingen förändring gällande höjdbestämmelser eller utnyttjandegrad. Det nya området av industrimark (**J**) omfattas av gällande bestämmelser.

Service och arbetsplatser

Planområdet är beläget inom etablerat industriområde. Säffle centrum ligger ca 2 km från planområdet. Där finns mataffärer, butiker och kommunikationer.

Planförslag

Planändringen syftar till att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet vilket kan leda till fler arbetstillfällen.

Tillgänglighet

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

Planförslag

Planområdet är plant och har goda förutsättningar för att uppnå tillgänglighetskraven.

FRIYTOR

Planändringen berör ett område planlagt som allmän platsmark (**PARK**). Det smala stråket består av en grusad infart med avverkad skog i nordväst. Stråket bedöms inte inneha några rekreations- eller lekvaliteter på grund av sin belägenhet i ett industriområde samt intill järnvägen. Stråket är idag inte tillgängligt för allmänheten då ett staket satts upp.

Planförslag

Planändringen föreslår att berörd parkmark övergår till industriändamål (**J**).

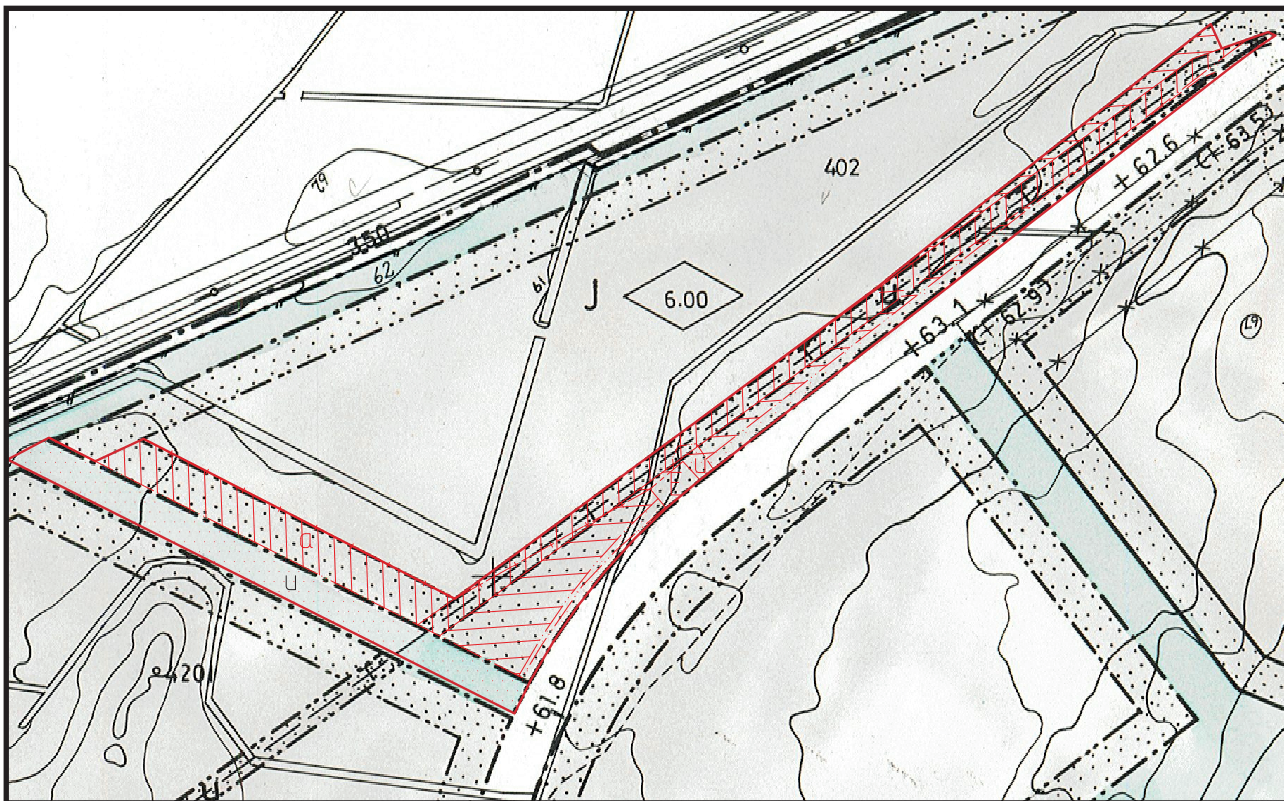


Bild: Illustration över föreslagna ändringar rödmarkerade ovanpå gällande detaljplanekarta.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet är beläget intill Säterivägen och söder om Vänerbanan. I gällande plan anges ett ca. 10 meter brett område som inte får bebyggas kring kvarteret. Områdets byggrätt är belägen ca. 21 meter från järnvägens spårmittpunkt.

Berörd del av Säterivägen trafikeras främst av fordon till och från intilliggande verksamheter. Hastighetsbegränsningen uppgår till 50 km/h.

Vänerbanan, bandel 637, trafikeras av person- och godståg och antal tåg uppgår till ca. 60 tåg per vardagsmedeldygn. Högsta tillåtna hastighet är 160 km/h.

Planförslag

Planändringen föreslår ingen ändring av den mark som inte får bebyggas i norr mot järnvägen. Befintliga avstånd till järnvägen kommer fortsatt gälla även för den utökade industrimarken där förlängning av område som inte får bebyggas (:::) tillförs plankartan.

Område som inte får bebyggas (:::) intill Säterivägen föreslås minskas från 10 meter till mellan 2-6 meter.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Buller inom planområdet bedöms härledas till järnvägen, Säterivägen samt från intilliggande verksamheter.

Planförslag

Planändringen innebär inga förändrade förhållanden gällande buller och medger heller ingen känslig markanvändning.

Vibrationer

Vibrationer från järnvägen kan förekomma i området.

Planförslag

Planändringen innebär inga förändrade förhållanden gällande vibrationer och medger heller ingen känslig markanvändning.

Farligt gods

Vänerbanan får nyttjas för farligt gods.

Planförslag

Planändringen föreslår inga förändrade avstånd mot järnvägen.

Anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet

Gällande plan samt planändringen medger industrimark

vilket kan innebära att anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet kan etablera sig på platsen.

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).

Planförslag

Planändringen innebär en mindre utökning av kvartersmark för industriändamål (J) på nuvarande parkmark för att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet. Om någon ny verksamhet som klassas som miljöfarlig önskar etablera sig på platsen prövas detta genom anmälan eller tillståndsansökan till prövande myndighet.

Skyfall

För planområdet finns ingen skyfallskartering.

Planförslag

Planändringen är av sådan liten omfattning av påverkan vid skyfall bedöms som marginell.

Elektromagnetiska fält/störningar

Planområdet är beläget intill Vänerbanan som är elektrifierad.

Planförslag

Planändringen föreslår inga förändringar av avstånd till järnvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Spill- och dricksvattenledningar är belägna vid Säterivägen samt inom det parkområde som berörs av planändringen.

Planförslag

Markreservat för underjordiska ledningar (**u**) tillförs plankartan inom område som föreslås övergå från park till industriändamål. Markreservatets bredd uppgår till 3 meter från respektive yttre ledning.

Dagvatten

Avvattning av området sker idag via ytavvattning. Dagvattenledningar finns inom Säterivägen samt i västra delen av planområdet, inom nuvarande parkområde. Dagvattenledningarnas utlopp är i dike vid järnvägen.

Planförslag

Planändringen innebär inga stora förändringar som påverkar infiltration eller avrinningsförhållandena i området. Dagvattenledningarna placeras inom markreservat för underjordiska ledningar (**u**) med en bredd som uppgår till 3 meter från respektive yttre ledningar. Planändringen innebär ingen påverkan på Trafikverkets diken.

El, telefon och IT

Till Brandmannen 2 finns el, tele och fiber framdragen.

Planförslag

Markreservat för underjordiska ledningar (**u**) tillförs på plankartan inom parkområde som föreslås övergå till industriändamål samt intill Säterivägen där Vattenfall har ledningar. Markreservatets bredd uppgår till 2 meter från respektive yttre ledningar.

Det markreservat för underjordiska ledningar (**u**) i öst västlig riktning som redovisas i gällande plan tas bort då detta inte nyttjas. Inom planändringsområdet tillförs även område för teknik anläggning (**E**) där det idag står en transformatorstation.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Fastighetsägaren till Brandmannen 2 avser att av kommunen förvärva intilliggande område, del Säffle 6:18, i syfte att fastighetsreglera och utveckla verksamheten på ett större område. Detta hindras idag av ej ändamålsenliga planbestämmelser vilka planändringen syftar till att ta bort.

Planändringen innebär bättre förhållanden för en utbyggnad av Brandmannen 2 och del av Säffle 6:18 och således en bättre nyttjande av befintligt industriområde.

Planändringen innebär att ett mindre allmänt parkstråk övergår till industriändamål vilket inte bedöms påverka vegetation eller allmänhetens tillgång i området nämnvärt då dessa kvaliteter saknas idag.

Planändringen föreslår inga ändringar som påverkar risker kopplat till järnväg eller geoteknik.

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

Inom delar av planområdet gäller att mark- eller bygglov får inte ges förrän eventuella markföreningar lokaliserats och avhjälpas (a).

Beroende på önskad åtgärd bör en bedömning göras om markundersökning är nödvändig. Mindre åtgärder, såsom enklare byggnation, kan eventuellt uppföras utan att föregås av någon markundersökning. Vid större ingrepp i marken som schakt eller uppförande av byggnad som grundläggs på platta bedöms behovet av undersökning större.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen får 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 bygg rätt.

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med planändringen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Vad ska göras?

Planarbete

Vem gör?

Säffle kommun

Fastighetsreglering

Fastighetsägare till Brandmannen 2 initierar och bekostar.

Byggnation inom kvartersmark

Exploatör

Avtal

Kommunen avser inte teckna något exploateringsavtal.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning får ske i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Ett av syftena med planändringen är att möjliggöra för fastighetsbildningsåtgärder så att mark inom planområdet kan regleras till Brandmannen 2. Berörd fastighet är Säffle 6:18 där del av fastigheten övergår till Brandmannen 2.

Fastighetsägare till Brandmannen 2 ansvarar för att initiera och bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Område för transformatorstation (E) får genom planändringen fastighetsbildas. Om nätägaren önskas kan området styckas av och säljas: Kostnader för avstyckning tillfaller då nätägaren.

Markområde

Area

Övergår till

Del av Säffle 6:18

ca. 400 kvm

Brandmannen 2

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Planområdet berör servitut för starkströmsledning vid transformatorstation samt ett trädställningsservitut för järnvägen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) ger inte något formellt skydd. För att säkerställa ledningar får servitut bildas. Ansvarig för bildande av servitut är berörd ledningsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planändringen bekostas av Säffle kommun. Planens genomförande innebär inga ytterligare kostnader för kommunen.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av stadsarkitekt Daniel Nordholm i samverkan med Marielle Nilsson, samhällsplanerare SBK Värmland AB, samt Peter Pettersson och Annika Sahlén, Säffle kommun.

Säffle 2021-09-10

Daniel Nordholm
Stadsarkitekt

Annika Sahlén
Planhandläggare

Peter Pettersson
Förvaltningschef

Marielle Nilsson
Samhällsplanerare



SÄFFLE KOMMUN