



Handläggare:

Annika Sahlén

Gert Olsson

**Detaljplan för
INDUSTRIOMRÅDE I NORRA ROLFSEERUD**
inom stadsdelen Rolfserud i Säffle

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsritning
- Områdesredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Planförslaget syftar i första hand till att möjliggöra bebyggelse för småindustri och kontor i Norra Rolfserud.

LÄGE, OMFATTNING, BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet som har en area av ca 120 000 kvm, ligger strax nordväst om Bergslagsbanan och sydväst om nya länsväg 175.

Huvuddelen av den mark som tas i anspråk är relativt plan och öppen jordbruksmark som inte brukats rationellt under senare år. Genom området går en ca 3,5 m bred grusväg vilken passerar en ladugård som är planområdets enda byggnad. I söder och väster gränsar planen till befintlig villabebyggelse. Den nybyggda länsväg 175 ingår i planområdet och bildar gräns mot nordväst.

All mark inom planområdet ägs av kommunen frånsett ett mindre markområde i planområdets sydvästra del som ägs av Tage Pettersson samt banvallen som ägs av banverket.

GRUNDFÖRHÅLLANDEN

Djupet till fast botten (berg, block eller fast morän) är litet inom hela området. Lokalt går berget i dagen.

Jordlagren under matjorden består huvudsakligen av siltig lera med en ca 1-3 m tjock torrskorpa. Närmast under torrskorpeleran finns ställvis ett ca 0,5 m tjockt lager av silt som är flytbenäget vid vattenöverskott. Skjuvhållfastheten i leran under torrskorpan är enligt konförsök ca 18-20 kPa. Vattenkvoten (vattenhalt i viktsprocent av torrsubstansen) är ca 40-60 %. Sensitiviteten (känsligheten för omrörning) är hög och ibland över 50, vilket innebär att leran är kvick. Leran avtar i mäktighet eller saknas helt i den östra och nordöstra delen där djupen är små.

Leran underlagras av friktionsjord (sand, grus, morän) på berg. Tjockleken varierar från någon dm till mer än en meter.

Jordlagrens totala mäktighet har i utförda borrhöjningar varierat mellan 0,4 m och ca 8 m.

Fria vattenytor har uppmätts i provtagningspunkterna 1 och 2 på 1,2 resp 1,6 m djup under markytan, dvs mellan nivåerna +50,9 och +51,3.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Gällande stadsplan har fastställts av länsstyrelsen den 25 augusti 1955, den 22 november 1974 och den 2 maj 1984.

Gällande stadsplan redovisar i huvudsak områden för bostads- och småindustriändamål.

Gällande översiktsplan anger att området skall användas för industrimark.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Förslaget innebär att byggnader för småindustri kan uppföras på ömse sidor av en ny industrigata. Kontor kan dessutom byggas mot villabebyggelsen i planförslagets västra del. Gatan som byggs centralt inom området blir den enda tillfar- ten och avslutas med en vändplan i nordvästra delen.

Planförslaget medger att byggnader får uppföras till max 3 våningar. Blivande verksamheter får inte vara störande för omgivningen.

Mellan verksamhetsområdena och befintlig bostadsbebyggelse föreslås ett större naturområde inom vilket plantering av träd skall ske. Avståndet mellan bostäderna och föreslagen industri- och kontorsbebyggelse är ca 50 m.

Vidare föreslås ett naturområde längs järnvägen utmed länsväg 175 och ett parkområde i varierande bredd.

TILLFART, PARKERING, GC-VÄGAR

Tillfart till verksamhetsområdena kommer att ske från länsväg 175 och på den nya industrigatan. Industrigatan avslutas med en vändplan inordväst. Gatans totala bredd inklusive separat cykelväg föreslås till 13,0 m.

All parkering föreslås ske på tomtmark inom föreslagna kvarter.

I parkområdet utmed länsväg 175 föreslås en GC-väg från områdena söder om järnvägen och fram till industrigatan. Gång- och cykelvägen fortsätter utmed industrigatans södra sida och fram till Jungmansgatan i väster. Från Skepparegatan och från Trålgatan, via tunnel under järnvägen, föreslås en gång- och cykelväg med anslutning dels till gc-vägen utmed industrigatan och dels till bergspartiet norr om planområdet. Denna gång- och cykelväg går delvis på en befintlig grusväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

De busslinjer som trafikerar länsväg 175 kan om behov uppstår få hållplatser vid anslutningen till industrigatan. För de längst bort belägna industrierna skulle gångavståndet bli ca 500 m till dessa hållplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Föreslaget verksamhetsområde avses bli va-försörjt genom nyanläggning av ledningar i bl a den nya industrigatan.

För att klara elförsörjningen för området krävs en ny transformatorstation. Denna föreslås centralt placerad i området. Elkablar till stationen dras bl a i industrigatan.

Telekablar förläggs i industrigatan.

Uppvärmning av blivande industri- och kontorsbebyggelse avses ske med egna pannor.

NATUR, PARK, PLANTERINGAR

Förutom de planteringar som skall göras i anslutning till blivande industri- och kontorsbyggnader kommer även föreslagna parkområden att iordningställas. I de delar av planområdet som vetter mot bostadsbebyggelsen i väster och som föreslås som naturmark kommer trädplantering att ske. Övriga områden kommer att snyggas upp.

MILJÖKONSEKVENSER

Planområdet påverkas av ett bakgrundsbuller från i första hand järnvägen och biltrafiken på länsväg 175. Några problem att uppfylla villkoren i riktlinjerna för planering med hänsyn till trafikbuller föreligger inte.

Några utsläpp som kan påverka miljön får inte ske från verksamheterna vare sig till luften eller avloppsnätet. Vidare får verksamheterna inte vara störande för omgivningen. Utredning med hänsyn till vibrationsriskerna från järnvägstrafiken pågår.

STADSBILD

Från stadsbildssynpunkt innebär planförslaget en relativt stor förändring. Ett öppet jordbrukslandskap kommer att tas i anspråk för industri- och kontorsbebyggelse. Detta gör att den lantliga karaktären helt försvinner. De park- och naturområden som kringgärdar den nya bebyggelsen, både inom planområdet och utanför, dämpar dock det till synes hårda ingreppet. Vidare finns i samband med kommande bygglovgivning möjlighet att påverka bebyggelseutformningen så att denna kan harmoniera med omgivningen. Den låga bygghöjden bör göra detta möjligt.

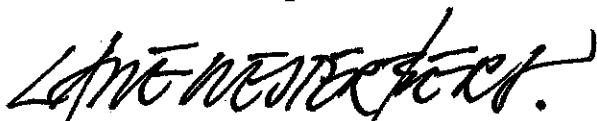
CIVILFÖRSVAR

Planområdet ligger utanför riskområde. Om medel ställs till förfogande kan nybebyggelsen förses med skyddsrum. Antal och storlek bestäms då begäran om skyddsrumsbesked föreligger.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 15 år efter det planen vunnit laga kraft.

Säffle i september 1989



Lasse Westerberg
Stadsarkitekt



Gert Olsson
Planingenjör

ANTAGEN AV KF 1989-12-18

LAGA KRAFT 1990-01-12



SÄFFLE KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

Handläggare:
Annika Sahlén

Detaljplan för

INDUSTRIOMRÅDE I NORRA ROLF SERUD
inom stadsdelen Rolfserud i Säffle

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

BN beslut om samråd	1989-05
BN beslut om utställning	1989-09
Utställning av detaljplan	1989-10
BN godkännande	1989-11
KF antagande	1989-12
Laga kraft	1990-01

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 15 år efter det planen vunnit laga kraft.

Teknisk försörjning

Arbetena med va- och gatubyggnad kan med fördel ske i två utbyggnadsetapper.

Etappindelning görs förslagsvis där spillvattenledningen lämnar området i söder.

Etapp 1 färdigställs 1990
Etapp 2 färdigställs 1992

ANSVARSFÖRDELNING

Säffle kommun är huvudman. Respektive förvaltning utför och bekostar genomförandet. Televerket svarar för anläggning och kostnader för teleanläggningar.

Fastighetsägarna svarar för uppförande samt drift och underhåll av byggnader och andra anläggningar på kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBLDNING

Fastighetskontoret svarar för att erforderliga förrättningar genomföres.

FASTIGHETSPLAN

Behov av fastighetsplan bedöms inte föreligga.

MARKFÖRVÄRV

Fastighetskontoret svarar för att del av Trossen 2 (förutvarande stg 1582) löses in.

KOMMUNALTEKNISKA ANLÄGGNINGAR

VA- LEDNINGAR

De nya va-ledningarna ansluts till befintligt va-nät enligt nedan:

- o vattenledning ansluts i öster till nyanlagd V200 vid länsväg 175 och i väster till en ledning V100 i Sjömansgatan.
- o spillvattenledningar ansluts i söder till en kombinerad 700-ledning som under genomförandetiden avses läggas om till duplikatsystem
- o dagvattenledningar ansluts i söder till samma ledning som spillvattnet. Delar av dagvattnet närmast järnvägen leds i öppet dike till nyanlagd 1200-ledning vid länsväg 175. Denna ledning går vidare mot Kråkerud och Byälven.

Ledningssystemet har dimensionerats att även kunna försörja ett mindre bebyggelseområde i nordväst.

ELFÖRSÖRJNING

Ny transformatorstation anläggs utmed industrigatan i planområdets mitt. Stationen matas via högspänningsledning från befintlig transformatorstation vid Norrlandsvägen.

GATOR, GC-VÄGAR, BELYSNING

Industrigatan ansluts till länsväg 175 via en under 1988 förberedd anslutning. Ett genomgående gång- och cykelstråk föreslås från Jungmansgatan i väster, söder om industrigatan och utmed västra sidan av länsväg 175. En tvärande gång- och cykelväg föreslås från bergspartiet i norr och ner till dels Skepparegatan och dels till Trålgatan via en gc-port under järnvägen. Erforderlig gatubelysning anläggs enligt normkrav och anpassad till behovet.

PARK- OCH NATURMARK

All parkmark iordningställs och planteras med träd och buskar och ges en tilltalande utformning. Naturmarken kommer dels att snyggas upp dels ock kommer viss plantering av träd att ske.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Översiktlig geoteknisk undersökning 1987-08-24.
Principförslag till va-ledningar 1989-02-15.
Vibrationsutredning pågår.

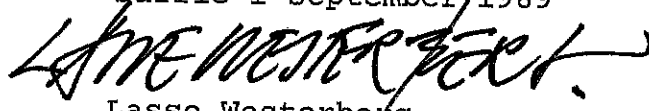
EKONOMISKA FRÅGOR


KOSTNADER	kkkr
Råmarkskostnader	500
Plankostnader	115
Va-anläggning och gata, etapp 1	2.040
"- etapp 2	1.710
Elförsörjning och belysning, etapp 1	530
"- etapp 2	190
Gång- och cykelvägar utanför gatumark samt GC-tunnel under SJ	1.200
Belysning, gc-tunnel	80
Teleanläggningar (bekostas av televerket)	
Adm kostnader, fastighetsbildning m m	70
SUMMA	<u>6.435</u>

SAMRÅD

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med fastighetskontor, gatukontor och elverk

Säffle i september 1989


Lasse Westerberg
Stadsarkitekt


Gert Olsson
Planingenjör

ANTAGEN AV KF 1989-12-18

LAGA KRAFT 1990-01-12