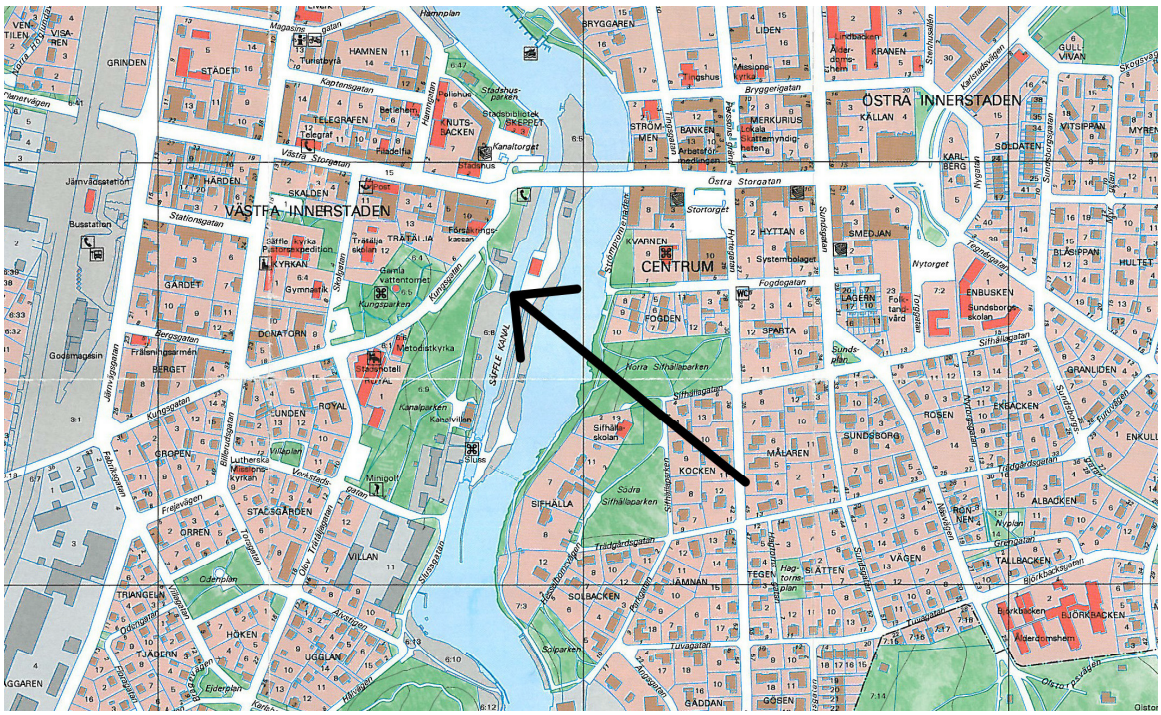
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
KANALVILLAN 1


VÄSTRA INNERSTADEN
ÖSTRA INNERSTADEN
CENTRUM
SÄFFLE KANAL
Kanalparken
Kanalvillan
Kungsparken
Norra Sifhallaparken
Södra Sifhallaparken
Stadshusparken
Kanaltorget
Stadshus
Stortorget
Nytorget
Kungsgatan
Östra Storgatan
Fogdegatan
Sifhallagatan
Hamnplan
Hamngatan
Kaptensgatan
Bryggerigatan
Stationsgatan
Järnvägsstation
Busstation
Godsmagasin
Gymnasiet
Kyrkan
Pastorsexpedition
Gamla vattentornet
Metodistkyrka
Stadshotell
Minigolf
Sluss
Lutherska Missionskyrkan
Villaplan
Lekplan
Gårdsplan
Torgplan
Idrottsplan
Sundsplan
Hagtorsplan
Tulvagatan
Tulvagatan
Solparken
Solbacken
Tulvagatan
Tulvagatan
Tulvagatan

Detaljplan för KANALVILLAN 1
(del av Säffle 6:8)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- ***Planbeskrivning***
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att legalisera en bostadsanvändning, utan koppling till själva kanaldriften, samt att i övrigt ordna upp planförhållandena inom området.

Enligt gällande detaljplan från 1942 får området endast användas för verksamhet som har samband med kanaldriften. Byggnaden har dock sedan ett stort antal år i praktiken fungerat som fristående bostad.

Tanken från ägaren, Sjöfartsverket, är att efter planläggningen sälja villan med tillhörande tomt.

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet är redan idag ianspråktaget för den planerade verksamheten. Fastigheten ligger vackert vid Säffle kanal i norra kanten av Kanalparken i centrala Säffle med närhet till service av olika slag.

Markanvändningen bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada.

Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken.

Däremot ligger planområdet inom en miljö som uppmärksammats i det regionala kulturmiljöprogrammet. Plangenomförande syftar till att bevara befintlig bebyggelse och bedöms inte komma att skada kulturmiljön.

Tillgången på grönområden är mycket god inom närområdet. Den berörda fastigheten ligger i direkt anslutning till Kanalparken.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planområdet utgör en del av det geografiska området *Vänern med öar och strandområden* som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. De primära intresseaspekterna är båtsport, bad och naturstudier. Bestämmelserna utgör inget hinder bl.a. för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Vidare är Vänern, där Säffle kanal/Byälven rinner ut, bl.a. av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Bedömningen görs att den föreslagna planläggningen inte kommer att hota något av riksintressena.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren, för olika föreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

I Säffle kommun har mätningar gjorts i centrum under perioden november 2003 till och med maj 2004. Syftet med mätningarna var att kartlägga luftkvaliteten i förhållande till MKN för partiklar, kvävedioxid och bensen.

För partiklar överskreds den s.k. övre utvärderingströskeln vilket enligt förordningen innebär fortsatta mätkrav föreligger, övriga värden låg under MKN.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Planläggningen innebär inte att trafiken ökar eller några andra förändringar som innebär ökade utsläpp till luft.

fisk- och musselvatten

Planområdet ligger vid Säffle kanal/Byälven som mynnar i Vänern inom Göta älvs huvudavrinningsområde. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas.

Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Ett plangenomförande bedöms därför inte medföra någon ökad risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning bedöms dock under alla omständigheter inte komma att försämra bullersituationen i området.

vattenförvaltning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljökvalitetsnormer har antagits.

Byälvens vatten inom det aktuella avsnittet uppgår idag till *måttlig ekologisk status* och *god kemisk status* (exklusive kvicksilver). Miljöproblemen utgörs av övergödning och miljögifter. Kvalitetskraven är att god ekologisk status skall uppnås 2021 (exklusive övergödning) och god kemisk ytvattenstatus skall behållas och kvicksilverhalten inte öka till 2015.

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå kvalitetskraven.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid Säffle kanal i centrala Säffle där Storgatan korsar Byälven.

Området avgränsas i väster av Kungsgatan, i öster av kanalen samt i norr och söder av parkmark, Kanalparken.

Areal

Planområdets areal är ca 0,2 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Säffle 6:8 ägs av planintressenten Sjöfartsverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande ***översiktsplan*** för Säffle kommun antogs av kommunfullmäktige den 17 december 1990.

Här ses det aktuella området som en del centralorten utan närmare precisering.

Arbetet med en ny översiktsplan pågår. Den beräknas komma att antas av kommunfullmäktige i början av 2013. Något nytt ställningstagande när det gäller det nu aktuella planområdet är inte att förvänta.

Den aktuella planläggningen strider alltså inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området omfattas idag av detaljplan, ***Förslag till stadsplanebestämmelser för Kanalområdet samt för kvarteren Villan, Trätälja och Kvarnen***, fastställd 1942-12-18.

Planen anger att området endast får bebyggas med sådana byggnader som har samband med kanaldriften.

Planens genomförandetid är utgången.

strandskydd

Planområdet ligger i direkt anslutning till Säffle kanal/Byälven. För området gäller stadsplan som fastställts före sista juni 1975. Det innebär att området inte omfattas av strandskydd idag men att det återinträder inom planområdet i samband med den nu aktuella planeringen.

gestaltningsplan

Kommunen har med hjälp av konsult påbörjat arbetet med en gestaltningsplan för Kanalparken med syfte att ytterligare öka attraktiviteten.

Planläggningen är i enlighet med planens intensioner.

regionalt kulturmiljöprogram

Länsstyrelsen har i sitt ***Kulturmiljöprogram för Värmlan***d från 1989 uppmärksammat Säffle som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Hela planområdet ingår i denna miljö.

Här anges bl.a. att miljön runt Byälven ger Säffle en särskild identitet med bebyggelse och andra byggnadsverk som äger historiska, arkitektoniska och konstnärliga värden.

bebyggelseinventering

Det gjordes en ***bebyggelseinventering*** i kommunen 1981 av Värmlands Museum.

Här bedömdes Kanalvillan 1, ”Änkesätet”, ha ett stort kulturhistoriskt värde på grund av byggnadens arkitektoniska utformning samt dess historiska anknytning till kanalen.

Program för planområdet

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Den föreslagna planeringen innebär ingen förändring av pågående markanvändningen. Vidare strider inte planläggningen mot översiktsplanen.

Behovsbedömning

I samband med detaljplaneläggningen har en behovsbedömning gjorts.

Detaljplanen bedöms inte komma att medföra någon sådan påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB.

Det bedöms inte heller föreligga behov av några andra särskilda undersökningar eller utredningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdet ligger i ett småkuperat område med marknivåer mellan ca +46,0 och +49,5 meter (RH 2000).

De högsta nivåerna återfinns där bostadshuset ligger och de lägsta i anslutning till kajen.

Säffle kanals yta vid normalt medelvattenstånd är nedanför slussen är i princip densamma som för Vänern, dvs. ca +44,65 (RH 2000). Ovanför slussen ligger nivån normalt 0,5 till 1,0 meter högre. Planområdet ligger ca 150 meter uppströms själva slussen.

Inga förändringar av markhöjderna kommer att ske bortsett från smärre justeringar som kan bli nödvändiga i anslutning till bebyggelse för att klara tillgängligheten. Särskild bestämmelse om detta har införts i planen.

vegetation

Planområdet ligger i anslutning till Kanalparken som är ett välbesökt parkområde väster om Byälven i centrala Säffle.

Själva planområdet, tomten kring villan, har traditionell trädgårdsväxtlighet med en blandning av buskar, blomplanteringar och gräsmatta. Mot väster finns en karaktärsskapande granhäck som skyddar mot insyn.

Kanalparken i stort utgörs av anlagd parkmark av typiskt snitt. Här finns ett antal större lövträd och några granar samt buskar och klippta gräsytor med gångvägar

Kommunen har med hjälp av konsult påbörjat arbetet med en gestaltningsplan för Kanalparken för att ytterligare öka dess attraktivitet och användning. Den nu aktuella planläggningen står inte i strid mot tankarna i planen.

Ett plangenomförande innebär ingen förändring när det gäller vegetationen inom området.

I anslutning till planområdet finns skyddsvärda träd som pekats ut i länsstyrelsens inventering. Här finns också träd som ingår i alléer. Dessa omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. För eventuella åtgärder som påverkar en allé krävs länsstyrelsens tillstånd.

geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s ***översiktliga jordartskartor*** utgörs jorden i området av kalt berg eller tunt osammanhängande jordtäcke.

Kanalen är sprängd i avsnittet förbi planområdet, i övrigt grävd. Befintlig bostadsbyggnad står direkt på berget.

Kunskaperna om de geotekniska förhållandena bedöms tillräckliga för planskedet.

höga vatten-stånd

Det finns ingen kunskap om att befintlig bebyggelse varit utsatt för översvämning.

Planområdet har speciella förutsättningar eftersom det ligger vid en reglerbar kanal. Slussen ligger ca 150 meter nedströms. Nivån nedströms slussen är i princip densamma som för Vänern medan nivån uppströms även påverkas av tillrinningen i Byälven. Nivån uppströms slussen ligger normalt 0,5 till 1,0 meter högre.

För att bedöma sannolikheten för översvämning används begreppet återkomsttid. Med återkomsttid menas att en händelse i genomsnitt inträffar eller överträffas en gång under en angiven tid.

Planeringsmodellen som anges i handboken ***Stigande vatten,*** som tagits fram av länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län, har använts för bedömning av översvämningsrisken. Den utgår från en zonindelning kopplad till återkomsttider och riskgrad. I zon 4 är sannolikheten för att en översvämning inträffar högst och i zon 1 är den lägst.

Planeringsnivåerna i Vänern utgår från en 100-årsnivå, en 200-årsnivå och en högsta dimensionerande nivå i ett framtida klimat. Zon 1 utgörs av all mark över nivån för den högsta dimensionerande nivån vilken är högre än +47,32 meter inom det aktuella området.

Zon	Intervall	Höjd för Säffle (RH2000)
1	Över nivån för högsta flöde	>47,32
2	Intervallet mellan högsta flöde och 200-årsnivån	>46,87<47,32
3	Intervallet mellan 200-årsnivån och 100-årsnivån	>46,54<46,87
4	Under 100-årsnivån	<46,54

Vilka verksamheter som är lämpliga att placera i de olika zonerna framgår av ett markanvändningsdiagram i handboken. För bostäder rekommenderas att de lokaliseraas till zon 1, för lokalisering inom zon 2 krävs att särskilda åtgärder vidtas.

Markanvändning	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4
Helårsboende	OK	Åtgärder krävs	Undvik	Undvik
Energi- och kommunalteknisk försörjning; produktion/distribution av el och fjärrvärme, dricksvatten, hantering av avlopp, avfallshantering etc.	OK	Undvik	Undvik	Undvik
Parkeringsplatser, uppställningsytor, vägar med alternativa förbifartsmöjligheter etc.	OK	OK	Åtgärder krävs	Åtgärder krävs
Enklare byggnader, funktioner av mindre vikt; uthus, förråd, garage etc.	OK	OK	OK	Åtgärder krävs

Bostadsbyggnaden ligger med sitt golv på nivån minst +49,5 meter (RH 2000), dvs. klart inom zon 1, varför det kan konstateras någon risk för översvämning på grund av Vänerns vattennivåer inte föreligger. Uthusbyggnaden kan dock komma att beröras vid nivåer enligt zon 1. För byggnader av denna typ accepteras dock även lokalisering ner till zon 3 utan att särskilda åtgärder behöver vidtas.

När det gäller Byälvens nivåer kan konstateras att det vid översvämningen november 2011 uppmättes nivåer på ca +47,3 meter (RH 2000) i centrala Säffle. Om man antar en situation där Vänerns vatten ligger på en högsta dimensionerande nivå i ett framtida klimat, dvs. högre än +47,32 meter och att nivåskillnaden uppströms slussen är +1,0 meter så finns det ändå god marginal innan bostadshuset, befintligt golv ca +49,5 meter, riskerar att översvämmas.

Bedömningen görs att några särskilda åtgärder inte behöver vidtas med anledning av risken för höga vattenstånd.

markradon

Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerat i Statens planverks ***rapport 59:1982***.

Enligt kommunens översiktliga markradonundersökning utgör det aktuella området inte något högrisk- eller eventuellt högriskområde för markradon.

Undersökningen är dock inte gjord med tillräcklig noggrannhet för att ge någon säker vägledning. Därför har i planen införts bestämmelse om att byggnader skall uppföras i radonsäkert utförande. Avsteg kan bara medges om platsspecifika mätningar visar att behov inte föreligger.

stabilitet

Markens totalstabilitet inom området bedöms vara tillfredsställande eftersom befintlig bostadsbyggnad ligger på berg.

förorenad mark

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha förekommit någon form av verksamhet inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

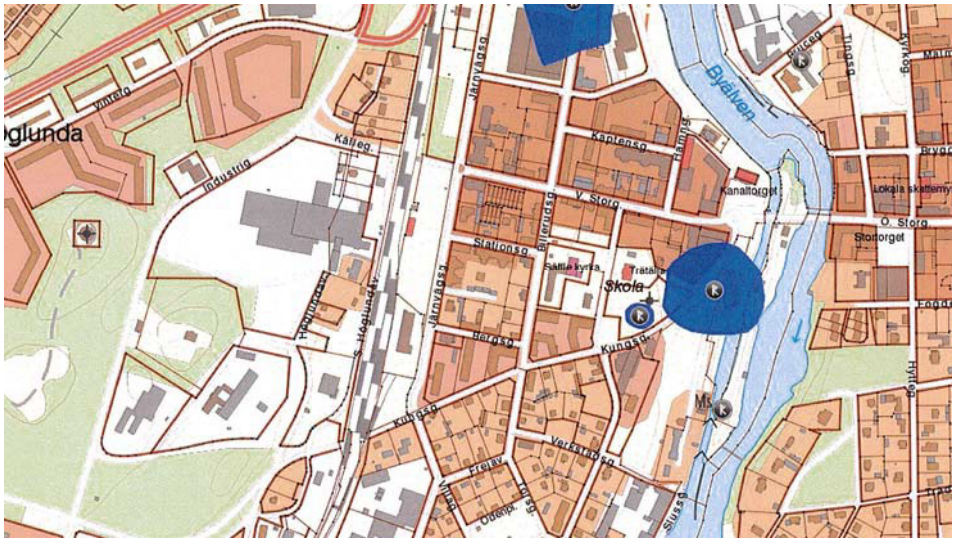
Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering skall ske.

fornlämningar

Det finns, enligt ***fornminnesregistret***, en s.k. övrig kulturhistorisk lämning (RAÄ-nummer By 265:1) som bl.a. omfattar hela planområdet. Den be-skrivs som det ungefärliga läget för en marknadsplats som fanns här på 1600-talet, ”Knutsed”. Platsen är strategisk då det är här som den gamla landsvägen, Kungsgatan, möter Byälven.

Övriga kulturhistoriska lämningar används för kulturhistoriska lämningar som enligt rådande praxis vid registreringstillfället inte utgör fast fornlämning men ändå anses ha ett kulturhistoriskt värde. Egentligen har en sådan lämning inget lagskydd, men man bör ändå ta hänsyn till dem vid eventuell exploatering. De kan komma att omdefinieras och bli fasta fornlämningar.

På plankartan anges därför under rubriken UPPLYSNINGAR att området är registrerat som övrig kulturhistorisk lämning och att alla eventuella gräv- eller schaktningsarbeten skall föregås av anmälan till länsstyrelsen.



För fornlämningar gäller generellt att, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet

Den aktuella fastigheten används för bostadsändamål. Den uppfördes ursprungligen som tjänstebostad för kanalpersonal.

I gällande stadsplan från 1942 anges att marken skall användas för verksamheter som har samband med kanaldriften. Den har dock sedan ett stort antal år används som fristående bostad utan koppling till kanalens verksamhet. De finns från fastighetsägaren Sjöfartsverkets sida heller inga framtida behov av att utnyttja byggnaden för sin verksamhet.

Den nya planen bekräftar denna funktion genom att ange bostadsändamål för den berörda kvartersmarken. Samtidigt definieras i planen en tomt som stämmer överens med vad som hävdas idag.

Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppbostäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid skall vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad skall kunna accepteras.

Verksamheten skall så lång möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

Planområdet ligger vid Säffle kanal som är allmän farled. Leden mellan Vänern och Glafsfjorden har långa anor och kallas även Vikingaleden. Kanalen byggdes 1837 och förbättrades 1866-1870. Baltzar von Platen var engagerad även i planeringen av detta kanalbygge. Kanalen hade stor betydelse för brukens utveckling i västra Värmland. Rekordåret 1939 fraktades 290 000 ton gods genom slussen i Säffle.

Själva planområdet, som utgörs av tomten kring Kanalvillan 1, kan sägas ligga i Kanalparken som utgör ett attraktivt parkområde i centrala Säffle.

Närmast väster om planområdet, på andra sidan kanalen, ligger Stenmagasinet som senast fungerat som sommarrestaurang.

I övrigt omges planområdet av en blandning av centrumverksamheter och bostäder.

Bebyggelse

inom planområdet

Inom planområdet finns idag två byggnader, en bostadsbyggnad med tillhörande uthus.

Framförallt bostadsbyggnad med sitt upphöjda läge i direkt anslutning till kanalen och det mitt emot liggande stenmagasinet utgör tillsammans med själva kanalen en miljö av mycket stor betydelse för centrala Säffle.

Bostadsbyggnaden är uppförd i en och en halv våningar någon gång på 1860-1880-talen och ombyggd på 1960-talet. Träfasaderna är gulmålade och rikt dekorerade i kontrasterande kulör. Taket är täckt med rött tegel.

Uthusbyggnaden är i en våning med gulmålade träfasader och tak med svart trapetskorrugerad plåt. Det är ursprungligen uppfört i samma tid men ombyggt och tillbyggt i omgångar allt eftersom behoven förändrats.

Byggnaderna har uppmärksammats i den bebyggelseinventering som Värmlands Museum gjorde 1981 och gavs följande beskrivning:

”Sort kulturhistoriskt värde på grund av byggnadens arkitektoniska utformning samt dess historiska anknytning till kanalen. Skorstensstock ej ursprunglig. Delar av interiören förändrad.

Byggnaden belägen på västra sidan om Säffle kanal strax intill Kanalparken. Omgiven av en kuperad och välhållen tomt.”

Det finns inga motiv för att göra en annan bedömning idag. Av plan- och bygglagen framgår att:

2 kap. 6 § PBL

”*Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.”*

8 kap. 13 § PBL

”En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.”

8 kap. 17 § PBL

”Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad skall utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.”

Vidare har riksdagen antagit ett antal miljökvalitetsmål, bl.a. målet ***God bebyggd miljö***. Målet har preciserats så att med målet avses bl.a. att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap skall bevaras, användas och utvecklas.

Bedömningen görs att bostadsbyggnaden är att betrakta som sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL medan uthusbyggnaden omfattas av det generella varsamhetskravet. Uthusbyggnaden i sig bedöms inte heller som oersättlig men relativt långgående hänsynskrav skulle komma att ställas på en eventuell ersättningsbyggnad.

Mot bakgrund av ovan sagda har det i planen införts skydds- och varsamhetsbestämmelser för bostadsbyggnaden. I skyddsbestämmelserna konstateras att byggnaden är särskilt värdefull och därmed alltså omfattas av 8 kap. 13 § PBL samt att den inte får rivas. Vidare anges att naturstensgrunden, de bearbetade träfasaderna med fönster och balkonger samt att det röda tegeltaket skall bevaras.

I varsamhetsbestämmelserna anges att fönster till form, material, indelning, proportioner och placering skall vara lika ursprungliga samt att taktäckningen skall vara rött lertegel. Vidare anges att underhåll och renovering skall ske med ursprungliga material och arbetstekniker.

För uthusbyggnaden har i planen införts varsamhetsbestämmelser och hänsynsbestämmelser för eventuell ny bebyggelse. I varsamhetsbestämmelsen, som gäller den befintliga byggnaden, står det att fasadmaterialet skal vara träpanel och att det skall tas särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden vid en eventuell ändring av byggnaden. Hänsynsbestämmelsen, som avser en eventuell ersättsättningsbyggnad, har i princip samma innehåll.

Det finns ingen utnyttjandegrad angiven i planen utan det styrs istället av en begränsning av den byggbara marken och ett högsta våningsantal. Utbredningen av den byggbara marken har styrts av den nuvarande bebyggelsen.

Prickmarken utgör inget hinder för att uppföra s.k. friggebodar enligt de särskilda regler som gäller för dessa.

När det gäller bebyggelsens höjd bekräftas befintliga förhållanden, dvs. bebyggelse i en respektive två våningar.

Som våning räknas, enligt 1 kap. 4 § PBF (Plan- och byggförordningen), vind där bostadsrum eller arbetsrum kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, och källare om golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

utom planområdet

Mitt emot planområdet, mellan kanalen och Byälven, ligger Stenmagasinet som är en annan karaktärsbyggnad i centrum.

Magasinet är en av Säffles äldsta byggnader. Det uppfördes ursprungligen som kvarn 1821 men fungerade inte så bra på grund av den dåliga fallhöjden och kom då istället att användas som logement och utspisningslokal för kanalbyggarna. Från 1838 fram till 1970 användes byggnaden som magasin. Nu fungerar den som restaurang.

Väster om planområdet, på andra sidan Kungsgatan, ligger Kungsparken med bl.a. det gamla vattentornet.

Vid Kanaltorget strax norr om planområdet ligger bl.a. kommunhuset.

tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter skall i princip utformas så att de medger tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Service

samhällelig

Skolor finns inom Säffle tätort.

Närmaste universitet finns i Karlstad, avståndet dit är ca 57 kilometer.

Vårdcentral finns inne i Säffle tätort och närmaste sjukhus finns i Karlstad.

Ett plangenomförande bekräftar befintlig situation och kommer inte att ställa krav på någon förändring av den samhälleliga servicen.

kommersiell

Livsmedelsbutiker och annan kommersiell service finns inom centrumområdet.

Friytor

rekreation

Planområdet ligger i Kanalparken som är parkområde som ligger mellan kanalen och Kungsgatan. I anslutning till Byälvens båda sidor finns parker och grönytor som lämpar sig för rekreation av olika slag.

Kommunen har påbörjat arbetet med en gestaltningsplan för att göra Kanalparken än mer attraktiv.

Närmaste område med iordningställda stig- och spårsystem finns inom Sundsområdet, ca 1,5 kilometer öster om planområdet.

Tillgången till grönområden är god inom området.

lek

Det finns i dagsläget ingen lekplats i anslutning till planområdet.

I arbetet med gestaltningsplanen för Kanalparken planeras för en lekplats omedelbart sydväst om planområdet.

strandskydd

Planområdet ligger i direkt anslutning till Säffle kanal/Byälven. För området gäller stadsplan som fastställts före sista juni 1975. Det innebär att området inte omfattas av strandskydd idag men att det återinträder inom planområdet i samband med den nu aktuella planeringen.

Hela planområdet kommer då att omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen enligt 7 kap. miljöbalken.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I det nu aktuella fallet utgörs planområdet uteslutande av kvartersmark för bostadsändamål varför strandskyddet föreslås komma att upphävas inom hela planområdet.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken. Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekat som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

I det nu aktuella fallet anses skäl enligt punkten 1 föreligga, dvs. området har tagits i anspråk i sådan omfattning att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är sedan lång tid redan exploaterat och använt för det planerade verksamheten.

Eftersom verksamheten är etablerad på platsen sedan lång tid kan inte heller djur- och växtliv sägas påverkas av ett upphävande av strandskyddet.

I lagstiftningen anges vidare att det vid beslut om upphävande inom en detaljplan skall lämnas en fri passage mellan tomtplatsen och stranden. Upphävandebeslutet skall inte omfatta den fria passagen.

I det nu aktuella fallet med den exceptionella lokaliseringen som bostadsbyggnaden har i direkt anslutning kanalkanten finns ingen fysisk möjlighet att anordna sådan fri passage. Däremot finns god tillgänglighet för allmänheten till strandområdena i övrigt inom centrumområdet och Kanalparken.

Trafik

biltrafik

Planområdet angörs idag från Kungsgatan som strax norr om planområdet ansluter till Storgatan som går genom hela centrum i öst-västlig riktning.

Båda gatorna tillhör huvudnätet enligt kommunens ***Trafikplan*** och klassas som huvudgator.

Ett plangenomförande innebär ingen förändring när det gäller trafikföringen.

parkering

Parkeringsbehovet för den aktuella fastigheten löses idag inom den egna tomtmarken och kommer även fortsättningsvis att lösas på samma sätt.

kollektivtrafik

Såväl buss- som tågtrafik finns att tillgå inom centrumområdet.

Avståndet till järnvägs- och busstationen är drygt 500 meter.

Genom Säffle sträcker sig järnvägen Norge/Vänerbanan. Restiden till Göteborg är drygt två timmar och till Karlstad ca 50 minuter.

Värmlandstrafik och SJ svarar för järnvägstrafiken.

gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger väl till utifrån det övergripande gång- och cykelvägnätet.

Det finns separat gång- och cykelväg längs såväl Storgatan som Kungsgatan som genom Kanalparken.

Ett plangenomförande innebär ingen förändring av dessa förhållanden.

Störningar

buller

Riksdagen antog 1999 ett antal miljökvalitetsmål, bl.a. målet ***God bebyggd miljö***. Ett av delmålen under den rubriken handlar om buller. Här anges att antalet människor, som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder, skall ha minskat med 5 % till år 2010 jämfört med år 1998. Motsvarande regionala miljömål, beslutat av länsstyrelsen, har samma formulering.

vägtrafik

Planområdet liggercentralt inom tätorten Säffle med närhet till flera trafikerade gator.

Grundläggande riktvärden för vägtrafikbuller finns angivna i ***Infrastrukturpropositionen 1996/97:53***. Här anges vägledande riktvärden för god miljökvalitet vid nybyggnad av bostadsbebyggelse:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus,
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid,
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), och
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Inomhusvärdena för bostäder regleras i ***Boverkets byggregler*** (BBR).

Storgatan över Kanalbron trafikeras med ca 10420 fordon och Kungsgatan inom det aktuella avsnittet med ca 2780 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik bedöms vara sex procent. Mätningarna är från 2002 men trafiken bedöms åtminstone inte ha ökat sedan dess. Skyltad hastighet på Storgatan och Kungsgatan är 50 km/tim.

Bullret från vägtrafiken bedöms kunna påverka planområdet i någon omfattning.

För att få en indikation på ljudnivån utomhus vid fasad har appen Nordic Road Noise använts. Den är baserad på den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller utifrån Naturvårdsverkets rapport ***Vägtrafikbuller*** och har utvecklats på akustikavdelningen på Tyréns i Stockholm. I applikationen lägger man in trafikflöde och hastighet samt på vilket avstånd från vägen man vill få en bullerindikation.

Planen är så utformad att ingen ny bostadsbebyggelse kan komma närmare gatorna än befintlig bostadsbyggnad. En överslagsmässig beräk ning visar då att frifältsvärdet vid fasad, dvs. 55 dBA ekvivalentnivå, kommer att klaras.

När det gäller maximalnivån 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostaden så klaras inte den för delen närmast Kungsgatan, dvs. det nordvästra hörnet. Det finns dock goda möjligheter att inom tomten anordna en mer skyddad uteplats, exempelvis åt söder.

järnvägstrafik

Planområdet ligger mer än 500 meter öster om järnvägen med mellanliggande bebyggelse.

Det bedöms inte föreligga någon risk för störningar från järnvägstrafiken.

vibrationer

Det befintliga bostadshuset är grundlagt direkt på berg.

Mot bakgrund av detta förhållande görs bedömningen att det inte föreligger några problem med störande vibrationer.

farligt gods

Europaväg 45 är primär transportväg för farligt gods. Även på järnvägen transporteras farligt gods i viss omfattning.

Avståndet mellan planområdet och vägen och järnvägen är dock mer än 500 meter varför några risker kring transporter av farligt gods inte bedöms föreligga.

kanalen

Mot bakgrund av närheten till kanalen och störtningsrisken har i planen införts en särskild bestämmelse om att skyddsstängsel skall finnas mot kanalen.

Detta kan även behöva uppmärksammas när det gäller bostadens inre miljö, exempelvis behovet av barnspärrar på fönstren mot kanalsidan.

elektromagnetiska fält

Omedelbart norr om planområdet finns en mindre elnätstation. Kring sådana anläggningar alstras magnetfält i någon omfattning.

Den magnetfältsnivå som inte bör överskridas för lokaler där personer stadigvarande vistas kan sättas till 0,2 µT vid tomtgräns utifrån den vägledning som utarbetats gemensamt av Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och SSI angående den s.k. ***försiktighetsprincipens*** tillämpning.

Avståndet från elnätstationen till bostadshuset är mer än 35 meter. Erfarenheter visar att magnetfältsnivån 0,2 µT klaras redan på några meters avstånd från en sådan anläggning.

Bedömningen görs att några särskilda åtgärder inte behöver vidtas.

Teknisk försörjning

dricks- och spillvatten

Kommunala ledningsnät för dricks- och spillvatten finns inom området.

Befintlig bebyggelse är ansluten till de kommunala ledningsnäten.

dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns inom området.

Befintlig bebyggelse är ansluten till det kommunala nätet.

värme

Uppvärmning sker idag genom enskild anläggning.

Miljökvalitetsmålet ***God bebyggd miljö*** har bl.a. ett delmål om energianvändning m.m. i byggnader. Det regionala miljömålet, beslutat av länsstyrelsen, innebär att miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler skall minska och vara lägre år 2010 än år 1995. Detta skall bl.a. ske genom att den totala energianvändningen effektiviseras för att på lång sikt minska samt att andelen energi från förnybara energikällor ökar.

Lämpliga lösningar kan exempelvis vara värmeväxlad ventilation, högeffektiva och miljögodkända ved- eller pelletskaminer.

Möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet finns men uppvärmningsbehovet kommer troligtvis även i fortsättningen att lösas enskilt.

el

Strömförsörjning finns inom planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB är nätägare.

tele, data

Telenät finns inom planområdet.

Skanova Access är nätägare.

avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Återvinningsstationer finns på flera ställen inom tätorten.

Kommunens återvinningscentral finns vid Östby, västerut längs europaväg 45, avståndet dit är ca 15 kilometer.

Konsekvenser av planens genomförande

Kanalvillan 1 har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde både som enskilt byggnadsverk och genom sin koppling till kanaldriften. Läget centralt i Säffle gör också att den har ett stort miljömässigt värde.

För allmänheten kommer ett plangenomförande inte att märkas. Den pågående bostadsanvändningen inklusive tillhörande tomt bekräftas i planen.

Anledningen till planläggningen är att villan idag ligger på mark som enligt gällande detaljplan endast får bebyggas med byggnader som har samband med kanaldriften utan närmare preciseringar. Behovet att ha kvar byggnaden för kanalens behov kvarstår inte längre och avsikten är att avyttra den. Påpekas bör att den redan under många år fungerat som en helt fristående bostadsbyggnad.

Med tydligare och anpassade bestämmelser klargörs de faktiska förhållandena. Samtidigt underlättas eventuell bygglovshantering och risken för konflikter minskar.

Vidare får den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden en meningsfull och långsiktig användning. Planen tryggar vidare byggnadens fortsatta existens genom införandet av skydds-, varsamhets- och hänsynsbestämmelser. Därmed kommer byggnaden även att kunna glädja kommande generationer.

Som vattennära bostad torde den vara mycket attraktiv och helt unik.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Tidsplan

planprocessen	Beslut om samråd	MBN april -2013
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	maj -2013
	Beslut om granskning	MBN juni -2013
	Granskning	juli -2013
	Godkännande efter granskning	augusti -2013

Antagande	KF oktober -2013
Laga kraft	november -2013

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit lagakraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- planarbete (planavtal), och
- bygglovsprövning.

Intressenten/fastighetsägaren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- fastighetsbildning (lantmäteriet),
- eventuell bygglovsansökan samt kontakter med myndigheter och andra, och
- uppförande av eventuell bebyggelsen, och iordningställande av tomtmark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Sjöfartsverket och Säffle kommun.

Ett avtal som reglerar övriga förhållanden mellan intressenten/fastighetsägaren och kommunen skall upprättas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Ny fastighet bildas genom avstyckning från Säffle 6:8.

Körbara förbindelser till fastigheten skall tryggas genom servitut.

Intressenten/fastighetsägaren initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Kommunens direkta intäkter blir i form av eventuella bygglovsavgifter.

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och fastighetsägaren regleras i avtalet.

Planavgift kommer inte att tas ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Byggnader skall uppföras i radonskyddande utförande. Undantag kan bara medges om platsspecifika mätningar visar att behov inte föreligger. Krav kommer då att ställas utifrån Statens planverks ***rapport 59:1982***.

Nybyggnadskarta och utsättning kan komma att krävas i samband med eventuella bygglovsprövningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har arkitekt Lasse Westerberg och enhetschefen för miljö- och byggkontoret Peter Pettersson medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från intressenten/fastighetsägaren har Stig Lind, handläggare fastighetsfrågor Sjöfartsverket, medverkat.

Från KLARA arkitektbyrå ab har även planeringsarkitekt Gustaf Nyman medverkat.

2013-06-03

Jan Erik Engström

arkitekt SAR/MSA