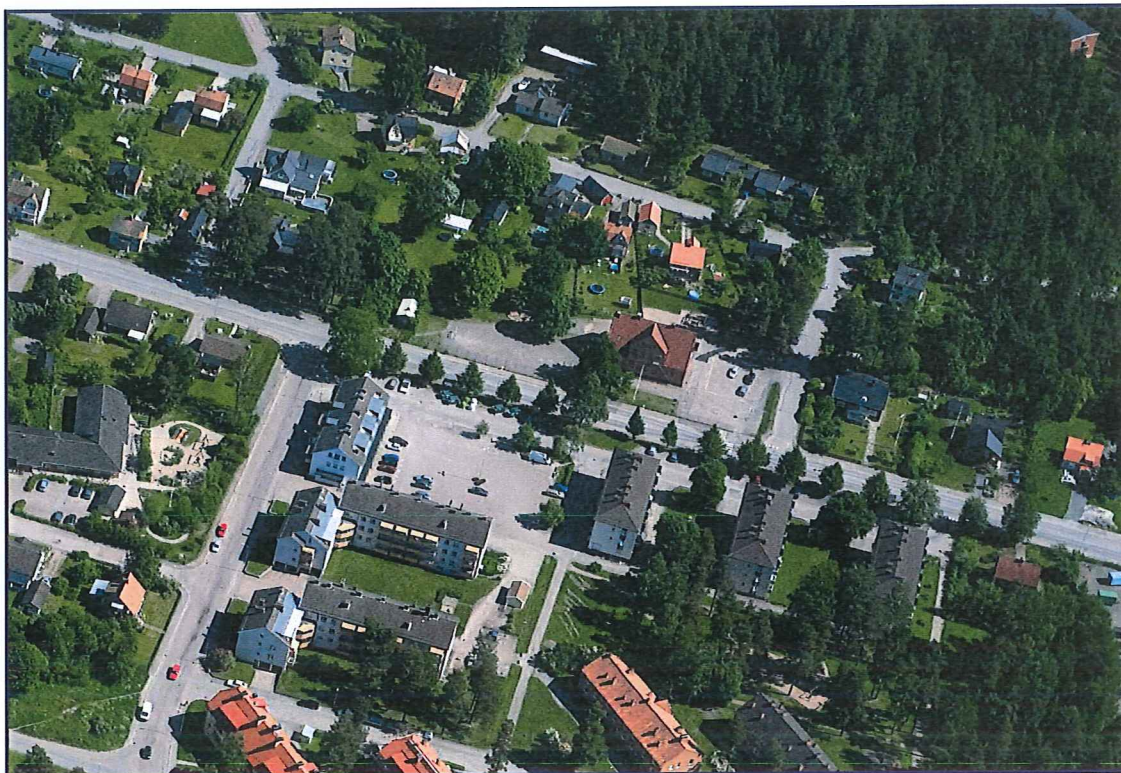


# Detaljplan för kv. Glättaren f.d Annelundsskolan m fl, Säffle kommun

Antagandehandling 2013-01-23



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande
- PM trafikbuller
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efter försäljning av f d Annelundsskolan, fastigheterna Glättaren 1 och 5, föreslås detaljplanen ändras så att användningen stämmer med den nya köparens framtida intentioner. Den nya ägaren till fastigheterna Glättaren 1 och Glättaren 5 har för avsikt att bedriva kontorsverksamhet på fastigheten samt iordningställa uthyrningslägenhet i överplan.

Del av fastigheterna Glättaren 2, 6, 7, 8 och 12 ingår också i planområdet. Syftet är att anpassa planen i dessa delar till verkliga förhållanden d v s bostadsändamål.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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.

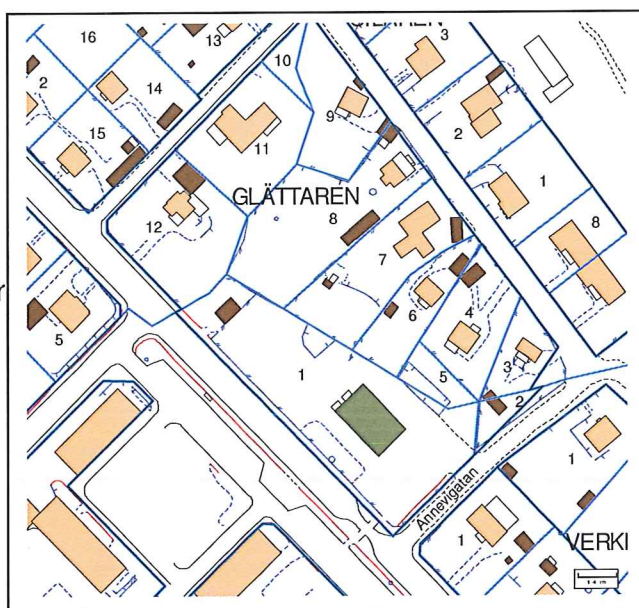
Det aktuella området ligger i Säffle stad. Platsen ligger strategiskt till för den tänkta användningen med utbyggd kommunal infrastruktur.

## PLANDATA

Det aktuella planområdet är beläget i nordvästra delen av Säffle stad utmed Annelundsvägen och Annevigatan.

Erwin Gout äger numera fastigheterna Glättaren 1 och 5, övriga berörda bostadsfastigheter ägs av privatpersoner i området.

Planområdet har en yta på ca 7 500 m<sup>2</sup>.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### **Översiktsplan**

Förslaget avviker inte från gällande översiktsplan.

### **Riksintresse**

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.

### **Gällande detaljplan**

För huvuddelen av planområdet gäller en detaljplan från 1953 vilken anger allmänt ändamål. För en liten del av fastigheten Glättaren 2 gäller en detaljplan från 1961 vilken anger bostadsändamål.

### **Planuppdrag**

Kommunstyrelsen beslutade 2011-01-17 § 8 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra en planändring för fastigheterna Glättaren 1 och Glättaren 5, f d Annelundsskolan.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar 2011-04-01 § 56 att ge miljö- och byggkontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheterna Glättaren 1 och Glättaren 5, Annelundsskolan, från skola till exempelvis bostads-, handels- och kontorsändamål.

### **Behovsbedömning**

Behovsbedömning med checklista har upprättats med resultat att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Checklistan bifogas.

Ett särskilt PM avseende trafikbuller daterat 2012-11-19 har tagits för f d Annelundsskolan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **NATUR**

#### **Mark och vegetation**

Planområdets marknivåer varierar mellan + 66,2 och 67,2 meter (RH 00). Marken vid f d Annelundsskolan är mestadels hårdgjord eller grusad. Ett antal större lövträd och några tallar finns inom planområdet.

#### **Geotekniska förhållanden**

För planområdet har inga geotekniska undersökningar gjorts. Någon geoteknisk undersökning bedöms inte nödvändig i planskedet då förslaget främst medger byggnation av komplementbyggnader. I samband med bygglovprövningen kan dock geotekniska undersökningar komma att krävas.

#### **Fornlämningar**

Det finns enligt fornminnesregistret inga kända fornlämningar inom planområdet.

## BEBYGGELSE

### Bostäder

Planförslaget ger byggrätt för bostäder i f d Annelundsskolan samt utökas byggrätten något i de fem befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet.

### Byggnadskultur och gestaltning

För f d Annelundsskolan föreslås att skyddsbestämmelsen  $q_1$  "Byggnaden får inte rivas" införs samt att en varsamhetsbestämmelse införs för byggnadens exteriör,  $k_1$ , "Exteriören får inte förvanskas utan skall bevaras i ursprungligt skick med tegeltak, tegelfasad och småspröjsade träfönster".

För uthusbyggnader på fastigheten föreslås en planbestämmelse  $f_1$ , "Utformning och utförande ska anpassas till huvudbyggnaden".

### Tillgänglighet

Byggnaders tillgänglighet styrs av gällande byggregler och prövas i samband med bygglov.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gator, trafik och parkering

Planområdet nås från Annelundsvägen via Annevigatan vilka ingår i det kommunala gatanätet. Enligt planförslaget föreslås ett in- och utfartsförbud mot Annelundsvägen samt 10 meter närmast korsning på Annevigatan, undantag görs vid befintlig nätstation. Parkeringsbehovet för Glättaren 1 och 5 tillgodoses inom fastigheten.

### Kollektivtrafik

Annelundsvägen som gränsar till planområdet trafikeras av kollektivtrafik.

## STÖRNINGAR

### Förorenad mark

Inga markföroreningar bedöms finnas inom planområdet.

### Luft

Ändring av verksamhet från skola till kontor och bostad bedöms inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

### Buller

Ett PM avseende trafikbuller vid f d Annelundsskolan har tagits fram, daterat 2012-11-19. Dimensionerade ljudnivåer för kontorslokaler bör kunna uppfyllas och nya bostäder kunna medges om minst hälften av bostadsrummen liksom uteplatser är vända mot den tysta sidan. Nämda PM ska beaktas vid ombyggnad av fastigheten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten, avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggt inom planområdet. Några ledningar går på annans tomtmark. För dessa ledningar har u-områden reserverats på plankartan.

### Dagvatten

Dagvatten finns utbyggt i planområdet. Några ledningar går över annans tomtmark. För dessa ledningar har u-områden reserverats på plankartan.

### Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt i området, bl a är f d Annelundsskolan ansluten.

### Ei

En elnätstation finns vid fastigheten Glättaren 1. Byggrätt för nätstationen reserveras i planförslaget.

### Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning.

## KONSEKVENSER OM PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen ger möjligheter till kontors- och bostadsändamål på fastigheten fastigheten Glättaren 1 och 5. Övriga fastigheter som berörs får en utökad byggrätt för bostadsändamål, främst avseende komplementbyggnader.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Tidplan

Maj 2012	Miljö- och byggnadsnämnden godkänner förslaget och beslutar om samråd
Juni 2012	Samråd
Dec 2012	Miljö- och byggnadsnämnden förväntas godkänna samrådsredogörelsen och besluta om granskning enligt PBL.
Dec 2012 - Jan 2013	Granskning
Jan 2013	Miljö- och byggnadsnämnden förväntas godkänna granskningsutlåtandet och anta detaljplanen.
Febr 2013	Beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år (15 år) från det datum då planen vinner laga kraft.

### Fastighetsrättsliga frågor

I planförslaget föreslås att nuvarande trottoarmark överförs från Glättaren 1 till gatumark samt att norra delen av Glättaren 1 där befintlig nätstation finns överförs till Säffle 4:9.

### Medverkande tjänstemän

Lasse Westerberg, stadsarkitekt, Peter Pettersson, plan- och bygglovingenjör, Annika Sahlén, CAD/GIS-tekniker, Niklas Ekberg, gatuchef, Alija Tandirovic, miljöchef samtliga Säffle kommun.

SÄFFLE KOMMUN

Miljö- och byggkontoret



.....  
Lasse Westerberg  
Stadsarkitekt



.....  
Peter Pettersson  
Enhetschef miljö- och bygg

ANTAGEN AV MB 2013-01-23

LAGA KRAFT 2013-02-19