



PLANBESKRIVNING



DP för Syltoppen

Säffle kommun

Värmlands län

Antagandehandling

Antagen av KF: 2025-04-28 §52

Laga kraft: 2025-05-29

Utökat förfarande enligt PBL 2010:900, framtagna enligt BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8.

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Genomförandefrågor.....	7
Planeringsunderlag.....	11
Planeringsförutsättningar	12
Konsekvenser.....	26
Motiv till detaljplanens regleringar	27

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra området för verksamhetsmark samt tillhörande tekniska anläggningar och byggnadsverk. Detaljplanen syftar även till att ersätta äldre detaljplan över området.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Planområdet omfattar fastigheterna Säffle 6:34 och del av 6:18, som ägs av Säffle kommun samt del av Regulatorn 1 som är i privat ägo. Området omfattar ca 3,3 ha mark.

Detaljplanen innebär att mark som idag omfattar tidigare folkets park istället kommer att bli verksamhetsmark. Folkparken har tidigare legat i ett grönområde, omgiven av skog och parkmark. Med tiden har området förändrat karaktär och parken ligger idag istället omgärdad av verksamhets- och industribyggnader. Området nyttjas inte i någon större utsträckning idag och byggnaderna är i dåligt skick. Genom att planlägga marken för verksamheter så skapar man en enhetlig användning för området som helhet, dock kommer det kulturhistoriska värdet som folkparken utgör att gå förlorad. Säffle kommun ser en möjlighet i att utveckla området samt att ha planberedskap inför framtida förfrågningar av verksamhetsmark.

I fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Säffle stad (2017) anges att funktionen i området bör kvarstå. Områdets ytterkanter bedöms kunna övergå till verksamhetsområde om värdet av folkparksmiljön inte påverkas negativt. Detta innebär att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen och ett utökat förfarande krävs enligt PBL (2010:900).

Utöver det som tidigare varit folkets park så har även del av fastigheten Säffle 6:18 tagits med i detaljplanens omfattning för att släcka ut det som är kvar av gällande plan för området (förslag till utvidgad av stadsplanen för sydöstra delen av Höglundaområdet i Säffle, beslutsdatum 1970-06-26). För dessa delar föreslås ingen direkt ändring i markanvändningen.

Den del av fastigheten Regulatorn 1 som omfattas av detaljplanen har inkluderats för att bättre lösa dagvattenhanteringen inom området.

Befintligt

Planområdet berör de kommunägda fastigheterna Säffle 6:34 och del av Säffle 6:18 samt del av privatägd fastighet Regulatorn 1 och omfattar ca 3,3 ha. Marken är belägen väster om Norge-Vänerbanan och omgärdas av industri- och verksamhetsmark.

Området nås från väster från Industrigatan, via en mindre grusad väg som leder upp till Syltoppen. Området väster om planområdet har dock ändrat karaktär och användning sedan folkparken användes och även trafikflödet har förändrats vilket gör att planområdet har blivit isolerat i förhållande till övrig stadsstruktur. Historiskt nåddes folkparken från öster via Höglundavägen från vilken det fortsatt leder en stentrappa upp till området.

Industrigatan är klassad som huvudled och sträcker sig från E45 och söderut mot Krokstadshalvön. Industrigatan har en bredd av cirka 11 meter och hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Industrigatan

trafikeras redan idag av tung trafik då intilliggande verksamheter ansluter till gatan samt att industriområdet i stadens södra delar nås via gatan.

Järnvägen är belägen cirka 200 meter öster om området.

Området består av en höjd med kraftig sluttning åt öster. Höjderna varierar från +69 i öster, till +78 på högsta punkten, till +72 i väster intill Industrigatan (RH 2000).

Marken består i sin helhet av ett grundlager av berg med ett ytlager av oklassad jordart. (SGU jordartskarta 1:25000–1:100 000) Jorddjupskartan redovisar skattat jorddjup (till berg) som 0 meter.

Områdets ytterkanter är vegetationsrikt med större träd, främst barrträd. Centrala delarna är öppna gräs- och anlagda ytor kring den kvarvarande bebyggelsen. Området omfattas vidare av riksintresse för rörligt friluftsliv, liksom stora delar av Säfle stads södra delar. Området bedöms inte ha några värden kopplade till riksintresset. I övrigt finns inga kända naturvärden i området.

Området är kulturhistoriskt värdefullt då det utgör den tidigare folkparken (1929) där det även funnits en friluftsteater och dansbana. Kvar finns idag serveringsbyggnaden (uppförd 1930) på toppen som har ett högt kulturhistoriskt värde, samt den före detta toalettbyggnaden (uppförd 1954) intill Industrigatan som har ett visst kulturhistoriskt värde. Sedan folkparken lades ner har andra föreningar nyttjat lokalerna. Dock har byggnaden vid Industrigatan brunnit och båda byggnaderna har omfattande fuktskador och mögel.

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.

Allmän plats

Allmän plats som omfattar detaljplanen är mark som i stort redan sedan tidigare varit planlagd för ändamålet. Genom att inkludera gata och naturmark i detaljplanen så kommer tidigare gällande plan (Förslag till utvidgning av stadsplanen för sydöstra delen av Höglundaområdet i Säfle, laga kraft 1970-06-26) att ersättas och upphävas.

En mindre del av området, det som kommer att omfattas av torrdammen, är idag planlagd för industrimark och försedd med prickmark. Marken nyttjas inte för ändamålet utan består av ett låglänt skogsområde.

GATA

Gatan omfattar den del av Industrigatan, som är planlagd för gata i *förslag till utvidgning av stadsplanen för sydöstra delen av Höglundaområdet i Säfle*, laga kraft 1970-06-26, som inte redan blivit ersatt av nyare detaljplan. Ingen förändring föreslås för gatuutrymmet. Kommunen har planer på att i framtiden iordningställa en gång- och cykelväg på västra sidan av Industrigatan, detta bedöms rymmas inom befintlig gatubredd.

NATUR

Området som planläggs för natur är sedan tidigare planlagd för park i *förslag till utvidgning av stadsplanen för sydöstra delen av Höglundaområdet i Säfte*, laga kraft 1970-06-26. Det finns redan idag en gångväg från öster inom området från Höglundvägen. Om anslutningen kvarstår beror på om behov av den föreligger. Anläggandet av gång- och cykelväg är möjligt inom naturanvändningen.

Naturmarken i öster avser även hantera en mindre del dagvatten från planområdet som kommer att ledas inom befintligt dike inom området. Diket är idag igenväxt och behöver åtgärdas.

I områdets nordvästra delar planeras för en torrdamm (**damm₁**) inom naturmarken samt ett dike (**dike₁**) längs med Industrigatan. Ytorna är avsatta för att hantera dagvattnet från området inklusive ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Z- Verksamheter

Detaljplanen reglerar möjligheten för verksamhetsmark. Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Del av verksamhetsmarken förses med prickmark för att möjliggöra för en infart för att säkra tillfartsväg till fastigheten Säfte 6:34 och för att förbättra ufartsmöjligheterna för Kolven 2.

Ytan utgör en ca 19 900 m². Folkparken som området utgör har tidigare legat i ett grönområde, omgiven av skog och parkmark. Med tiden har området runtomkring förändrat karaktär och parken ligger idag i stället omgärdad av verksamhets- och industribyggnader. Området nyttjas inte i någon större utsträckning idag och byggnaderna är i dåligt skick. Genom att planlägga marken för verksamheter så skapar man en enhetlig användning för området som helhet samt tillskapar planberedskap inför framtida förfrågningar av verksamhetsmark inom kommunen.

Exploateringsgraden inom kvartersmarken är reglerad till 50% av fastighetsarean inom användningsområdet (**e₁**), för att säkerställa att erforderliga ytor finns för transport-, vänd- och parkeringsplatser. Del av kvartersmarken är försedd med prickmark (**:::**) och bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig (**b₁**) för att säkerställa att dagvattnet kan hanteras på ett bra sätt inom planområdet. Utöver detta finns även en bestämmelse om att all hårdgjord mark inom kvartersmarken ska avvattnas mot dike och damm i västra delen av planområdet (**n₁**).

Nockhöjden regleras inom kvartersmarken till 8 meter (**h₁**). Kringliggande detaljplaner tillåter en högre nock- och byggnadshöjd, detta bedöms dock inte lämpligt för detta område då marknivån inom området är högre.

E₁ - Transformatorstation

Detaljplanen reglerar möjligheten för en transformatorstation. Planområdet ska anslutas till befintligt elnät och en transformatorstation ska kunna uppföras på marken avsedd för transformatorstation.

Ärendeinformation

Kommunens namn:	Säffle kommun
Detaljplanens namn:	Detaljplan för Syltoppen
Kommunens diarienummer för detaljplanen:	MB/2023:280
Hänvisning till beslutsprotokollet:	2024-01-23, §7 MB/2023:280
Vilket datum detaljplanen är påbörjad:	2024-01-23
Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:	2025-05-29

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	2024-01-23
Beslut om samråd	aug 2024
Samrådsskede	sept 2024
Granskning	dec 2024
Antagande KF	april 2025
Laga kraft	maj 2025



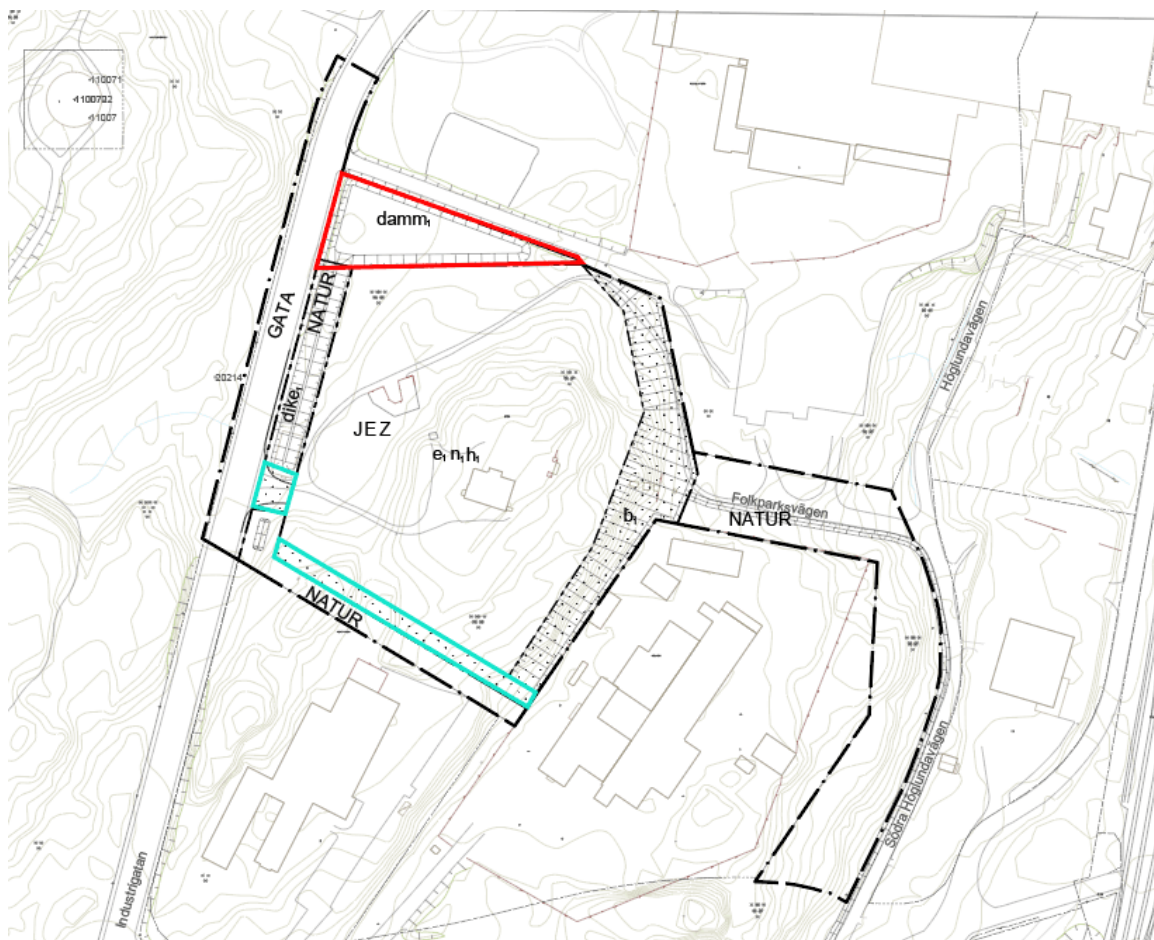
Figur 1: Processpil över planprocessen

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Planen omfattar Säffle 6:34 och del av 6:18 som båda ägs av kommunen. Den del av fastigheten Regulatorn 1 som omfattas av detaljplanen behöver fastighetsregleras över till kommunens fastighet vid ett genomförande av detaljplanen.

Säffle kommun avser att förvärva del av Regulatorn 1 som omfattas av detaljplanen.



Figur 2: Kartan visar en illustration över vilka ytor som behöver regleras för ett genomförande av detaljplanen. Röd yta avser mark inom fastighet Regulatorn 1 som ska regleras över till Säffle 6:18. Turkos yta avser mark inom fastighet Säffle 6:18 som behöver regleras över till Säffle 6:34.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen förutsätter att en fastighetsreglering mellan fastigheterna Säffle 6:34, del av Säffle 6:18 och del av fastigheten Regulatorn 1 kan komma till stånd. Kommunen förvärvar del av Regulatorn 1 för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Avstyckning av fastigheter för verksamhet kan ske i enlighet med detaljplanen. Kvartersmarken kan komma att delas i flera fastigheter beroende på efterfrågan. Kommunen kommer troligtvis att ansöka om samt bekosta fastighetsbildning för att sedan sälja fastigheten.



Figur 3: Illustration över möjlig exploatering i ett scenario där två verksamhetstomter möjliggörs.

Servitut, rättigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Det finns ett servitut (BY-209) för utfartsväg som finns till förmån för Säffle 6:34 (utmed folkparksvägen). Ytan nyttjas idag inte som väg utan är en stig och planläggs som naturmark i detaljplanen. Servitutet föreslås tas bort i samband med fastighetsreglering då det inte längre fyller någon funktion.

Vattenfall har ledningar inom planområdet. I samband med plangenomförandet kan ledningarna delvis behöva flyttas. Flytt av ledningar föreslås i så fall ske genom överenskommelse mellan exploatör och ledningsägare. Samtliga kostnader för flytt av ledningar skall belasta exploatören.

Utanför planområdet går Skanovas markbelagda ledningar för tele. Ledningarna bedöms inte påverkas av detaljplanen. Om ledningarna behöver flyttas föreslås det ske genom överenskommelse mellan exploatör och ledningsägare. Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar skall belasta exploatören.

Inom gatumarken (Industrigatan) har kommunen vatten-, spill- och dagvattenledningsnät samt ledningar för fjärrvärme. Ledningarna påverkas inte av planens genomförande.

Transformatorstation ska i första hand upplåtas med avtalsservitut till aktuellt elnätbolag (f.n. Vattenfall). Om detta inte är möjligt upplåts marken med ledningsrätt. Ansökan och kostnaden för bildandet av ledningsrätten belastas ledningsägaren.

Beroende på hur fastighetsbilden kommer att se ut inom planområdet kan rättighet till in- och utfart behöva säkerställas. Exempelvis blir det aktuellt om avstyckning sker enligt planillustrationen ovan,

för att säkerställa att den inre fastigheten kan angöras med trafik från Industrigatan. Detta hanteras i samband med lantmäteriförrättning för fastighetsreglering.

Rättighet till utfart över Säfte 6: 34 till Industrigatan till förmån för Kolven 2 föreslås säkerställas genom Lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren till Kolven 2 ansvarar för att initiera sådan förrättning.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Den allmänna platsen inom planområdet är till stor del redan utbyggd. Möjlighet finns för anläggandet av en GC-väg längs med Industrigatan.

Utbyggnad vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet och ska kopplas på det kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningsnätet. Yta för fördröjning av dagvatten ska anläggas inom planområdet.

El och fiber

Skanova har ledningar som går utom planområdet. Ledningarna går i gatan i sydväst och kommer antagligen inte att påverkas av exploateringen.

Vattenfall har ledningar inom planområdet. I samband med plangenomförandet kan ledningarna delvis behöva flyttas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsbildning initieras och bekostas av kommunen.

Kommunen kommer att ha intäkter vid försäljning av exploateringsfastigheten.

Markarbeten, projektering och planering av området står exploatören för.

Exploatering inom kvartersmarken står exploatören för (ex. utförande av byggnader, parkering, höjdsättning och dagvattenlösning).

Flytt av ledningar står exploatören för i samråd med ledningsägaren.

Kommunen anlägger och ansvarar för drift av dagvattendike och torrdamm inom allmän platsmark.

Kommunen tillser anslutningspunkt till VSD-nätet.

Intäkter för kommunen vid försäljning av marken kan förekomma, men bedöms inte vara fullt kostnadstäckande för Säfte kommun. Medel för investeringar i kommunens budget behöver avsättas för att möjliggöra planens genomförande avseende framför allt dagvattenåtgärder inom allmän platsmark.

Planavgift

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

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken (enligt 14 kap. 14 § PBL). Skyldigheten gäller dock inte så länge som tillfällig användning av marken enligt detaljplanen får pågå. InlöSENSKYLDIGHETEN är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.

Kommunen har också rätten att lösa in mark som planeras som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, detta enligt 6 kap. §13 PBL.

Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Samma ersättningsregler gäller även vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Annat

Befintlig stentrappa

Inom kvartersmarkens östra delar i detaljplanen finns en befintlig stentrappa. Trappan avser kommunen ta hand om innan försäljning av fastigheten för att kunna nyttja på annan plats inom kommunen, exempelvis vid utveckling av Kanalparken.



Figur 4: Befintlig stentrappa inom kvartersmarkens östra delar.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

- Säffle kommuns översiktsplan (2024).
- Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Säffle stad (2017).
- Förslag till utvidgning av stadsplanen för sydöstra delen av Höglundaområdet i Säffle (beslutsdatum 1970-06-26).
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av Höglundaområdet i Säffle (beslutsdatum 1962-08-16).
- Detaljplan för del av kv Kedjan mm (laga kraft 1990-12-12).
- Detaljplan för industriområde mm i Östra Höglunda (laga kraft 1995-03-09).
- Grundkarta (upprättad 2024-06-24) av Säffle kommun.

Regionalt planeringsunderlag

Regionplan - Värmlandsstrategin (Värmlands regionala utvecklingsstrategi) bygger på visionen "Ett hållbart Värmland som förändrar världen" pekar ut riktningen till år 2040.

Insatsområdena för strategin är:

- Förbättra livsvillkoren
- Höja kompetensen
- Utveckla attraktiva platser
- Stärka konkurrenskraften

Detaljplanen bedöms vara förenlig med ovanstående visioner och strategier

Utredningar

- Naturvärdesinventering (enligt SS 199000:2023) (Henric Ernstson 2024-06-03 rev. 2024-06-12)
- Översiktlig dagvattenutredning, WIKON (2024-05-16)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

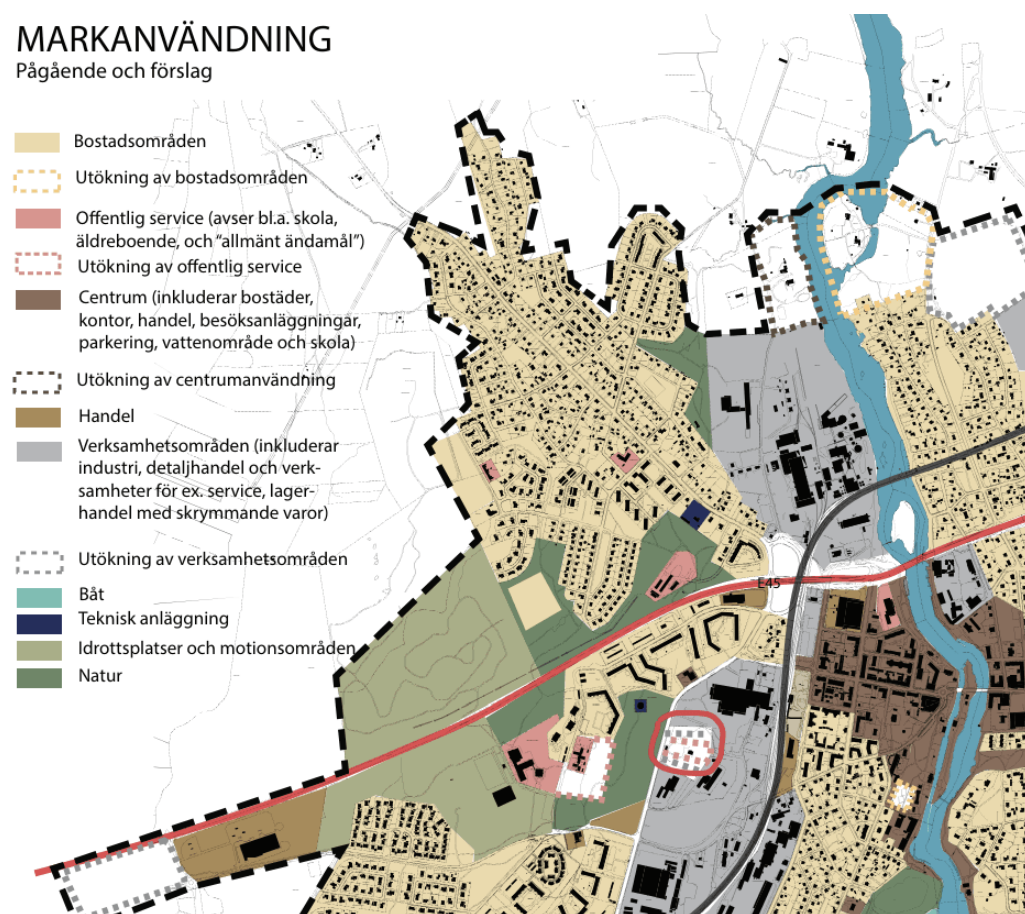
I kommunens översiktsplan från 2024 nämns inte Syltoppen eller folkets park. I översiktsplanen framgår att fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) för Säffle stad gäller.

I FÖP för Säffle stad, laga kraft 2017-12-29, anges aktuellt område som ett område för utökning av offentlig service. Offentlig service syftar till markanvändningar som riktar sig till allmänheten.

Vidare så står det i FÖP:en för Säffle stad att funktionen i området bör kvarstå. Områdets ytterkanter bedöms kunna övergå till verksamhetsområde om värdet av folkparksmiljön inte påverkas negativt. Detta innebär att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen och ett utökat förfarande krävs enligt PBL (2010:900).

MARKANVÄNDNING

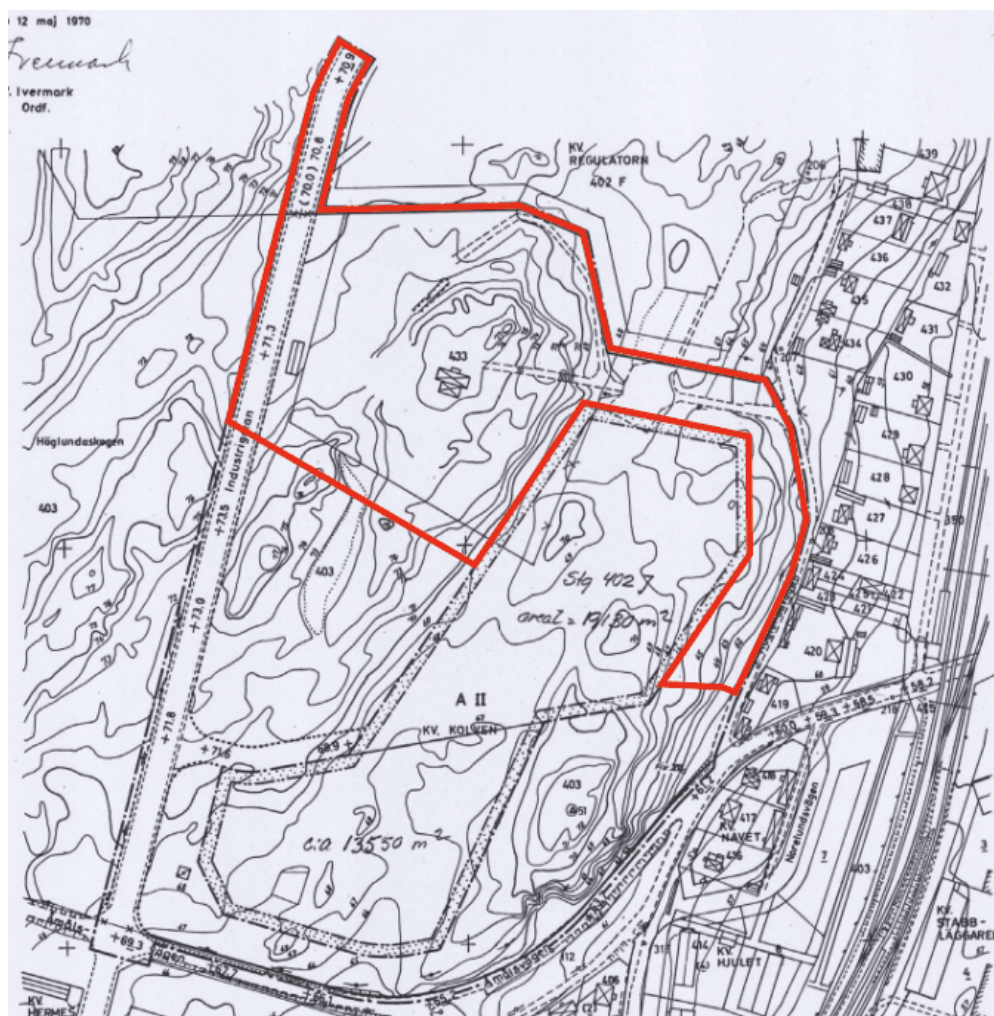
Pågående och förslag



Figur 5: Markanvändningskarta för FÖP Säffle stad, med ungefärlig belägenhet av planområdet (rödmarkerat).

Detaljplaner

Området omfattar av förslag till utvidgning av stadsplanen för sydöstra delen av Höglundaområdet i Säffle (beslutsdatum 1970-06-26), där området planlagts som park eller plantering. För att släcka ut det som kvarstår av detaljplanen så har även del av gatan och samt ytterligare en del bestående av park eller plantering tagit med i planförslaget. För dessa delar föreslås ingen direkt ändring i markanvändningen.



Figur 6: Kartan visar del av gällande plan som detaljplanen omfattar. Övrig del av stadsplanen har ersatts med andra planer.

Mindre del av området omfattas även av *förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av Höglundaområdet i Sjöförsäkring* (beslutsdatum 1962-08-16). För del av planen som ligger på södra sidan av industrigatan så är området planlagt för industriändamål till en byggnadshöjd om 11 meter. Området som omfattas av detaljplanen består av prickmark som är planlagt för industri. Idag består området av ett mindre skogsparti som avgränsas av infarten till Regulatorn 1. Ytan behövs för att möjliggöra för dagvattenhantering inom detaljplanen.

Söder om planområdet gäller *detaljplan för del av kv Kedjan mm* (laga kraft 1990-12-12). För del av planen som ligger angränsande detaljplanen är området planlagt för småindustri och tillåter en byggnadshöjd på 8 meter samt att hälften av fastigheten får bebyggas och att verksamheten inte ska vara störande för omgivningen.

Öster om planområdet gäller *detaljplan för industriområde mm i Östra Höglunda* (laga kraft 1995-03-09). Området är planlagt för bilservice och småindustri och tillåter en byggnadshöjd på 8 meter samt att hälften av fastigheten får bebyggas och att verksamheten inte ska vara störande för omgivningen.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 7: Kartan visar del av förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av Höglundaområdet i Säffle som omfattas av detaljplanen, markerat med rött. Observera att ytan inte är inlagd från digitalt kartunderlag varför gränserna inte ska ses som exakta.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-03-04 rev 2024-06-05, bedöms inte föreslagen ändrad 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.

Samråd med Länsstyrelsen om planens miljöpåverkan önskas ske genom samrådet för detaljplanen.

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

- Naturvärdesinventering
- Dagvatten, skyfall och miljökvalitetsnormer för vatten

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap MB), liksom stora delar av Säffle stads södra delar. Området bedöms inte ha några värden kopplade till riksintresset.

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)

Luft

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.

Verksamhet kan medföra mindre luftutsläpp och kan kräva anmälan eller tillstånd för miljöfarlig verksamhet där utsläpp kan regleras. Hänsyn ska tas till MKN för utomhusluft.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst.

Vattendelegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Enligt miljöbalken (5 kap.) får en myndighet eller en kommun inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Områdets delavrinningsområde är till Byälven som mynnar ut i Vänern. Byälven har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Ekologisk status

Statusen uppnår måttlig ekologisk status till följd av en väsentlig påverkan på kvalitetsfaktorn hydrologisk regim, morfologiskt tillstånd och konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar. Vattenförekomsten får en tidsfrist att uppnå god ekologisk status till efter 2027 med skälet inte tekniskt möjligt.

Kemisk status

Den kemiska statusen uppnår ej god med anledning av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Gränsvärden överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Planområdet är beläget inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Föreslagen markanvändning kommer innebära ytterligare tak- och hårdgjorda ytor inom området.

En dagvattenutredning (WIKON 2024) har tagits fram för detaljplanen som även omfattar MKN vatten. I utredningen har en modellering av föroreningspåverkan vid förändrad markanvändning gjorts. Föroreningar som förväntas komma från området är näringsämnen, metaller, olja, suspenderade ämnen och organiska föreningar (BaP).

Befintliga markförhållanden består av skog- och parkmark samt mindre tak- och grusytor. Exploaterad markanvändning föreslås utgöras av lättare verksamhetsmark.

Det saknas idag nationella krav på utsläpp av föroreningshalter i dagvatten. Riktvärdesunderlag har tagits fram som bedömningsgrund av vissa kommuner. Säfle kommun saknar egna styrdokument och förhåller sig idag till Riktvärdesgruppens riktlinjer. I jämförelse mot dessa värden hamnar beräknade utloppshalter för exploaterad markanvändning över riktvärdet för näringsämnet fosfor, metallerna zink och kadmium samt olja.

Resultaterande föroreningshalter efter rening via dike och torrt magasin ger utloppshalter, där utsläppsnivåer från exploaterad yta möter kravställda nivåer från kommunen via Riktvärdesgruppen. Med föreslagna åtgärder för exploaterat område minskar föroreningspåverkan på nedströms recipient.

	Exploaterad markanvändning utan rening	Exploaterad markanvändning med rening (dike + torr damm)	Riktvärdesgruppen Sthlm:s län ¹
Halt	µg/l	µg/l	µg/l
P	270	220	250
N	1600	950	3 500
Pb	14	4	15
Cu	33	21	40
Zn	200	130	150
Cd	1	0,43	0,5
Cr	8,9	3,5	25
Ni	11	4,5	30
Hg	0,057	0,044	0,1
SS	84 000	19 000	100 000
Olja	1600	78	1 000
BaP	0,1	0,045	0,1

Figur 8: Exploaterad situation i jämförelse mot utsläppssiffror från 2021 från påverkande verksamheter för Byälven (WIKON)

Slutsatsen från utredningen gällande MKN för vatten är att reningseffekten samt flödeshanteringen av ett dike ihop med en torr damm, eller likvärdigt, enligt föreslagen utformning bedöms vara tillräckligt för att inte påverka möjlighet att nå uppsatta mål för recipientens MKN.

Buller

Området är påverkat från trafikbuller Industrigatan. Ett plangenomförande bedöms i någon omfattning kunna komma att påverka bullersituationen inom området. Risken för att omgivningen ska störas bedöms dock som liten. MKN för buller gäller idag endast kommuner över 100 000 inv. vilka ska kartlägga och upprätta åtgärdsprogram.

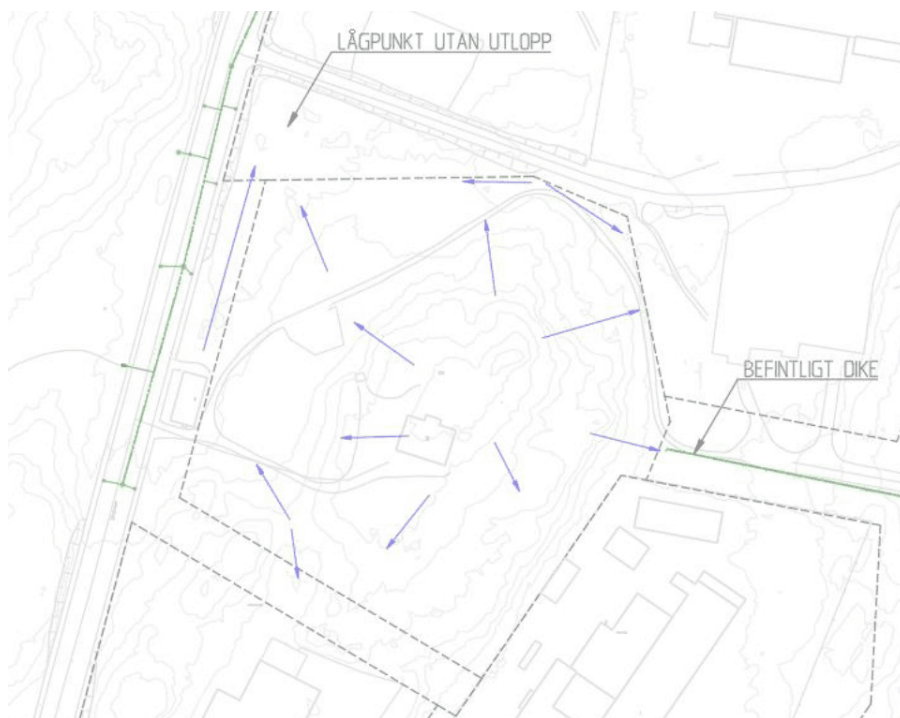
Dagvatten

Området består idag av kuperad skogsmark och igenväxt parkmark samt två befintliga byggnader med tillhörande väg. Området har en central högpunkt på ca + 78,6 och sluttar ut mot alla riktningar med lågpunkter i nordväst på ca +70 och i öst på ca +68,6.

Avrinning av dagvatten sker diffust mot angränsande fastigheter, angränsande vägar och lågpunkter inom området med trolig infiltration. I öst finns ett öppet dike som efter ca 400 m ansluter till befintligt ledningsnät med vidare utlopp i recipient Byälven.

Längs gång- och cykelväg vid Höglundavägen (öster om planerat område) finns en uttalad dagvattenproblematik, samt problematik att ytvatten översvämmar Gummicentralen (sydöst om området).

Fastigheten har inte idag någon dagvattenanslutning. Nedströms mottagande dagvattenledningsnät ska vara dimensionerat för ett 5 års regn med 10 min rinntid och utan klimatfaktor enligt Säffle Kommun.



Figur 9: Befintlig avrinning (blå pilar) med illustrerade höjdcurvor (1 m) samt befintligt dagvattennät (grön). (WIKON)

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen (WIKON 2024).

Yta för möjlig exploatering är ca 1,85 ha och yta för dagvattenhantering ca 0,35 ha.

Dagvattenhantering föreslås i västra/nordvästra delen av området i form av dike och torr damm/låg

naturmark. Det framtida utformningsförslaget medför en förändrad markanvändning i form av hårdgjorda ytor, byggnader och grönytor för dagvattenhantering.

Dagens avrinning sker delvis mot öst i befintligt dike samt åt väst och nordväst mot lågpunkt (utan utlopp). På grund av problematik med dagvatten åt öst föreslås exploaterade ytor avledas mot hantering i västra/nordvästra delar av området som ansluts till befintligt ledningsnät, med vidare utlopp mot Byälven.

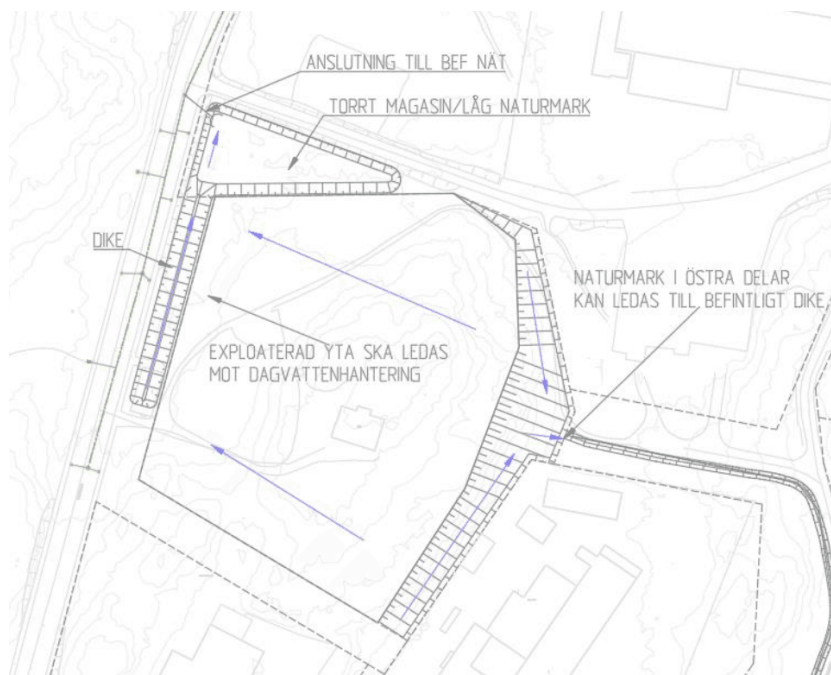
Östra delen av området sluttar kraftigt mot öst och kan behållas som naturmark med avrinning mot befintligt dike, dock ej större yta av naturmark som ansluts dit idag på grund av problematiken med dagvatten.

Vid skyfall finns det inga tydliga rinnstråk ut ur området och enligt skyfallskarteringen kan man se att ett 100-års regn samlas i främst de västra och nordvästra delarna av ytan där det nu föreslås dagvattenhantering. Då påkoppling sker till befintligt dagvattennät som ej är dimensionerat för höga flöden och då det ej finns tydliga skyfallsstråk ut ur området blir hantering av 100-års regn aktuellt. Som principiell dagvattenhantering, utifrån framtida exploatering, föreslås att flödes- och magasineringskrav baseras på att avrinning från området ej får öka mot vad dagvattenledningsnätet nedströms är dimensionerat för.

Med principen att avrinning från området ej får öka på grund av tillkommande hårdgjorda ytor i förhållande till nuvarande avrinning och kapacitet i nedströms dagvattenledningsnät krävs ett magasinsutrymme på totalt ca 820 m³ för ett 100-års regn inklusive klimatfaktor 1,25 samt flödeskrav på 23 l/s till befintligt dagvattenledningsnät.

För att inte försämrade avseende problematiken med dagvatten för fastigheter i öst bör all höjdsättning av exploaterad yta utföras så att avrinning sker mot föreslagen dagvattenhantering i väst/nordväst och endast naturmark med yta lika befintligt eller mindre avledas mot befintligt dike i öst.

Reglering om fördröjningen av dagvatten har gjorts inom detaljplanen genom att avsätta yta för **dike₁** och **damm₁** samt reglering om att all hårdgjord mark ska avvattnas åt dike och damm i väster (**n₁**).



Figur 10: Exploaterad yta med avrinning mot dike och torrt magasin/låg naturmark med kapacitet för ett 100-årsregn. Naturmark i öst kan ledas till befintligt dike. (WIKON)

Natur

Området består av flera delområden med olika karaktär, gemensamt för all mark är hållmarken och närheten till berg. I områdets centrala delar är det hållmarkstallskog som dominerar men utgörs av tomtmark med äldre byggnader. I området finns en längre trappa åt ost ned mot en GC-väg. Utmed GC-vägen, mellan området och parkeringen i norr finns inslag av fuktig lövvegetation. I östra delområdet, utmed grannfastigheten i öster är det hållmark med gles vegetation.

En naturvärdesinventering (enligt SS 199000:2023) har genomförts som underlag för detaljplanen (Henric Ernstson).

I områdets västra delarna finns friska inslag och en äldre öppen äng/gräsmatta är frisk med näringsrik vegetation, strax norr om detta finns partier med högre naturvärden med en rikare flora. Längre norrut i området finns fuktigare och mer diversifierad skogsmiljö. I hela inventeringsområdet finns relativt grova sälgar utspridda som i sig är värdefulla livsmiljöer och objekt.

I naturvärdesinventeringen har två ytor klassats till naturvärdesklass med påtagligt naturvärde.

Naturvärdesbiotop a, avser ängsmark med hävdindikatorer, i direkt anslutning finns flertalet grövre sälgar. Naturvärdesbiotopen är klassad till naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde.

Naturvärdesbiotop b, avser fuktig lövvegetation med visst inslag av död ved. Naturvärdesbiotopen är klassad till naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde.

Områden som omfattas av naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde är områden med påtaglig särskild betydelse för biologisk mångfald.

Områdena omfattar biotoper som har typiska kvaliteter för naturliga ekosystem men som kan vara delvis påverkade eller saknar längre kontinuitet och därför inte uppfyller kriterier för naturvärdesklass 1 eller 2. Innehåller oftast livsmiljöer för naturvårdsarter. Bidrar till en nationell och regional grön infrastruktur för biologisk mångfald. Den totala arealen av dessa områden har särskild betydelse för att bevara biologisk mångfald i Sverige. Enskilda områden kan lokalt ha stor särskild betydelse för biologisk mångfald där landskapet i övrigt är påverkat och har brist på biologisk mångfald.

Naturvärdesbiotop b ligger inom naturmarken inom detaljplanen och bedöms inte påverkas av ett plangenomförande.

Naturvärdesbiotop a ligger inom detaljplanens kvartersmark och kommer i och med ett genomförande försvinna då marken exploateras och bearbetas.



Figur 11: Karta över delområden som har bedömts ha de biotoper och artvärden som krävs för att uppfylla kriterierna för en naturvärdesbiotop och klassas till naturvärdesklass. (Ernstson)

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Trafik kommer att genereras till det nya planområdet. Markanvändning verksamheter (Z) kan komma att ge upphov till en del tunga transporter. Trafikmängd och typ av transport beror på vilken typ av etablering området får. Verksamheter omfattar användningar med begränsad omgivningspåverkan och närmaste bostäder ligger ca 110 m norr om planområdet, varpå kommunen bedömer att det inte finns någon betydande risk att planens genomförande ska påverka bostäder på ett oacceptabelt sätt.

Detaljplanen i sig bedöms inte ge sådana konsekvenser att åtgärder för buller för bostäder behöver genomföras. Eventuell bullerökning bedöms främst bero på samhällsutvecklingen i Säffle i stort och inte trafikallstringen av den enskilda detaljplanen i sig. Uppkommer det behov kan flera möjliga bullersänkande åtgärder vara möjliga. Bedömning av eventuell åtgärd samt hantering av detta ombesörjs löpande av miljö- och byggförvaltningen (avseende bullersituationen) och gatuenheten (avseende eventuella behov av fysiska åtgärder som följd av ovan) på Säffle kommun.

Risk för olyckor

Det finns inga riskfyllda verksamheter i planområdets närhet. Det är verkstadsindustri och kontor som finns i närheten. Det har heller inte funnits någon tidigare markanvändning som ger anledning till att misstänka att det finns föroreningar inom området. Någon annan industriell verksamhet inom närområdet bedöms inte ha påverkat planområdet med hänsyn till områdets topografi.

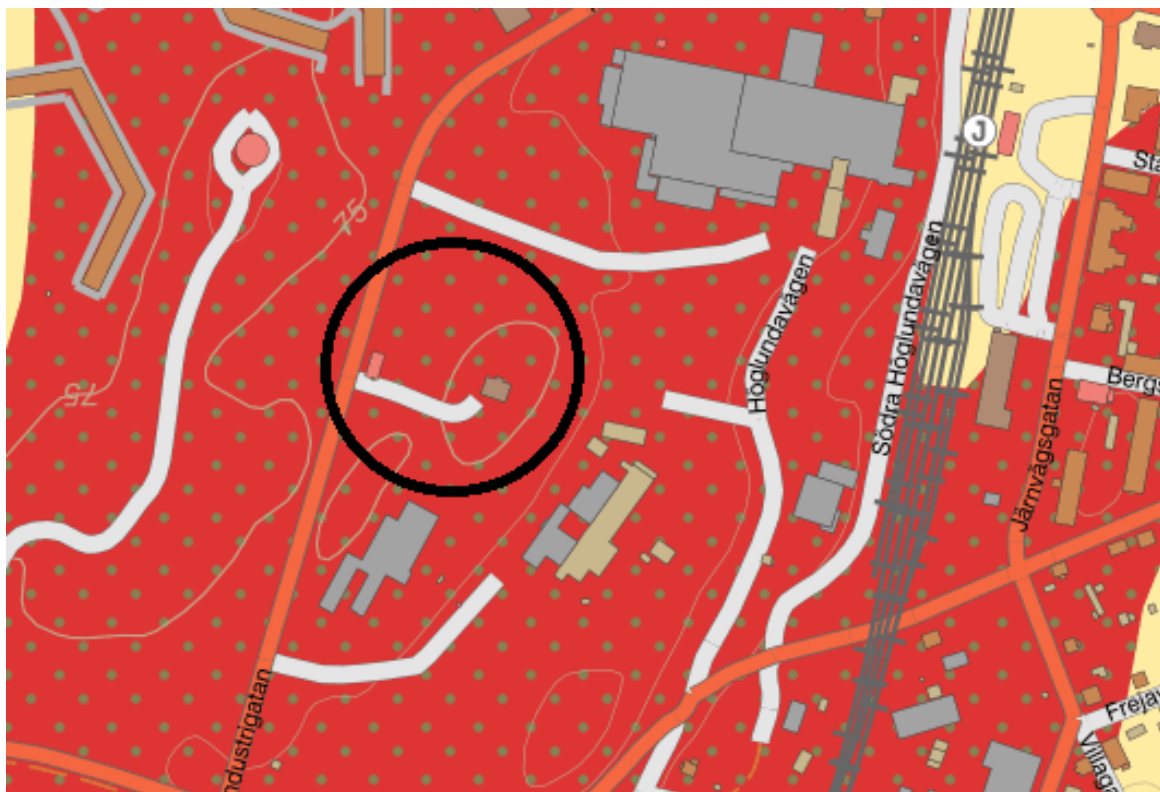
Planen medger användning verksamheter, som har begränsad omgivningspåverkan. Transporter till och hantering av farligt gods inom planområdet kan inte uteslutas helt. Hantering av farligt gods-ämnen eller föremål inom planområdet ska ske enligt erforderlig lagstiftning såsom lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor samt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Geotekniska förhållanden

Området är inte utpekade i SGI:s ras och skred kartering.

Området består av en höjd med kraftig sluttning åt öster. Höjderna varierar från +69 i öster, till +78 på högsta punkten, till +72 i väster intill Industrigatan (RH 2000).

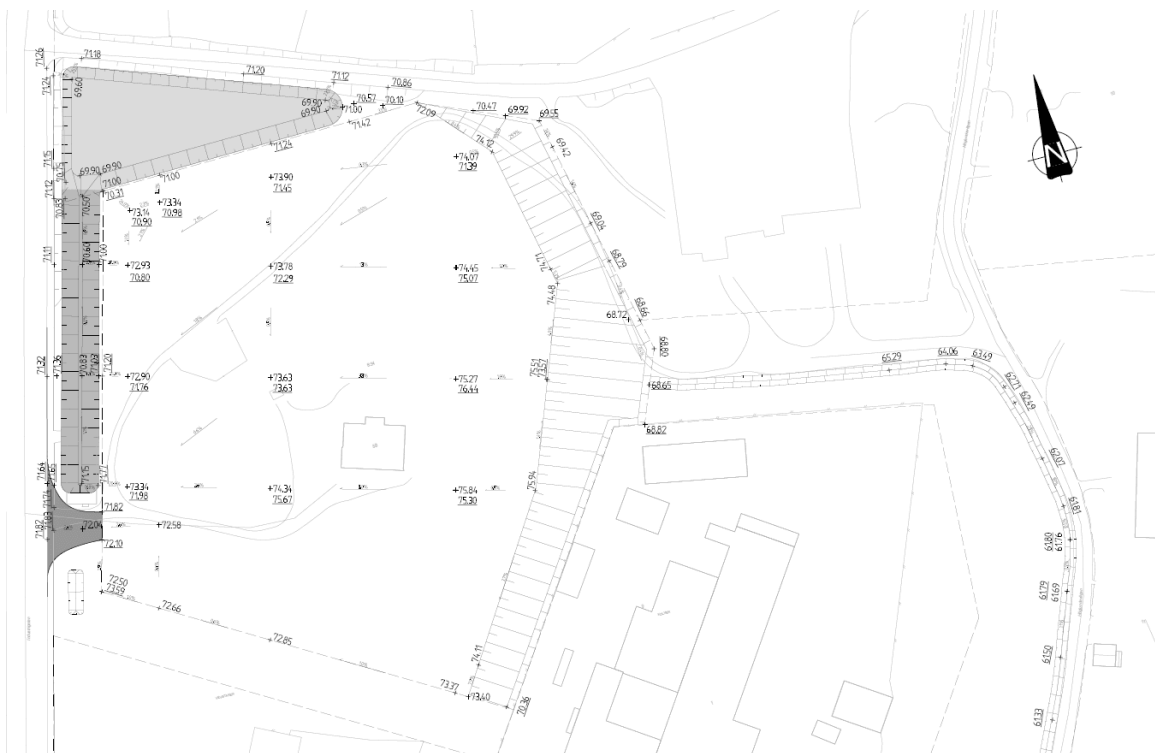
Marken består i sin helhet av ett grundlager av berg med ett ytlager av oklassad jordart. (SGU jordartskarta 1:25000-1:100000) Jorddjupskartan redovisar skattat jorddjup (till berg) som 0 meter. Stabiliteten bedöms som god.



Figur 12: Utdrag ur SGU:s jordartskarta med ungefärligt planområde markerat med svart. Marken består i sin helhet av ett grundlager av berg med ett ytlager av oklassad jordart.

Då området är kuperat så har WIKON i samband med dagvattenutredning fått i uppdrag att ge förslag på höjdsättning inom området, för att dels leda vattnet inom området till område för dagvattenhantering i nordväst men också för att jämna ut samt skapa massbalans inom området.

För att skapa massbalans inom området så föreslås höjden inom området att skalas av ca. 0,5 - 1,20 meter och nyttjas för att sedan höja upp kringliggande lägre marknivåer.



Figur 13: Kartan visar ett förslag till höjdsättning och massbalans inom området. (WIKON)

Kulturmiljö

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Enligt KML kap 2 § 14 är det den som utför arbetsföretaget som betalar för utgrävning. Om fornlämningen tidigare varit okänd så kan den som utför arbetsföretagen slippa betala.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsyns-myndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Kulturmiljölagen kap 2 § 10 anger följande: *Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.*

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Enligt KML kap 2 § 14 är det den som utför arbetsföretaget som betalar för utgrävning. Om fornlämningen tidigare varit okänd så kan den som utför arbetsföretagen slippa betala.

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen inom området.

Området omfattas av kulturmiljöprogrammet "Ditt Värmland". Utpekandet omfattar större delen av centrala Säffle. Det kulturhistoriska värdet ligger dels i sammanhållna miljöbilder dels i de enskilda fornlämningarnas konstruktioner och befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning.

Området är enligt fördjupad översiktsplan för Säffle Stad kulturhistoriskt värdefullt då det utgör den tidigare folkparken (1929) där det även funnits en friluftsteater och dansbana. Kvar finns idag serveringsbyggnaden (uppförd 1930) på toppen som har ett högt kulturhistoriskt värde, samt den före detta toalettbyggnaden (uppförd 1954) intill Industrigatan som har ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden vid industrigatan har dock brunnit och båda byggnaderna är skadade av fukt och mögel.

Fysisk miljö

Planområdet berör de kommunalägda fastigheterna Säffle 6:34 och del av Säffle 6:18 samt del av privatägd fastighet Regulatorn 1. Marken är belägen ca 1 km från Säffle centrum och ligger på västra sidan om Norge-Vänerbanan och omgärdas av industri- och verksamhetsmark.

Området nås från väster från Industrigatan via en mindre grusad väg som leder upp till Syltöppen.

Områdets ytterkanter är vegetationsrikt med större träd, främst barrträd. Centrala delarna är öppna gräs- och anlagda ytor kring den kvarvarande bebyggelsen.

Området är kulturhistoriskt värdefullt då det utgör den tidigare folkparken (1929) där det även funnits en friluftsteater och dansbana. Kvar finns idag serveringsbyggnaden (uppförd 1930) på toppen som har ett högt kulturhistoriskt värde, samt den före detta toalettbyggnaden (uppförd 1954) intill Industrigatan som har ett visst kulturhistoriskt värde.

Sedan folkparken lades ner har andra föreningar nyttjat lokalerna. Dock har byggnaden vid Industrigatan brunnit och båda byggnaderna är skadade av fukt och mögel.



Figur 14: Bilder över området. De två övre visar bilder från den östra delen av planområdet och de två nedre visar de västra delarna över planområdet.

Sociala

Området består av skogs- och parkmark som ger viss möjlighet till lek och rekreation. Dock finns det också en risk i att området, så som det ser ut idag, skapar negativa sociala konsekvenser, genom att det blir en plats för tillhåll och risken för människor att skada sig på befintliga byggnader. Genom planläggningen kommer möjligheten att nyttja området på liknande sätt att försvinna och istället nyttjas för verksamhetsmark.

Folkparken som området består av har tidigare legat i ett grönområde, omgiven av skog och parkmark. Med tiden har området förändrat karaktär och parken ligger idag istället omgärdad av verksamhets- och industribyggnader.

Säffle kommun ser en möjlighet i att utveckla området samt att ha planberedskap inför framtida förfrågningar av verksamhetsmark. Genom planläggningen möjliggör man även för ett ökat antal arbetstillfällen i kommunen.

Teknik

Vatten och avlopp

Befintliga verksamheter i närområdet är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Planområdet ska kopplas på det kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningsnätet och kommer att omfattas av det kommunala verksamhetsområdet.

El och fiber

Skanova har ledningar som går utom planområdet. Ledningarna går i gatan i sydväst och kommer antagligen inte att påverkas av exploateringen.

Vattenfall har ledningar inom planområdet. I samband med plangenomförandet kan ledningarna delvis behöva flyttas.

Vid behov av flytt av ledningar föreslås detta ske genom överenskommelse mellan exploatör och ledningsägare. Samtliga kostnader för flytt av ledningar skall belasta exploatören.

Trafik

Industrigatan är klassad som huvudled och sträcker sig från E45 och söderut mot Krokstadshalvön. Industrigatan har en bredd av cirka 11 meter och hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Industrigatan trafikeras redan idag av tung trafik då intilliggande verksamheter ansluter till gatan samt att industriområdet i stadens södra delar nås via gatan. Industrigatan bedöms vara väl anpassad för att klara tillkommande trafik.

Farligt gods

Järnvägen är belägen cirka 200 meter öster om området, vilket bedöms vara ett säkert avstånd avseende olyckor på järnvägen med farligt gods. Närmaste farligt godsled är E45 vilken ligger ca 250 meter norr om planområdet.

Planen medger användning verksamheter, som har begränsad omgivningspåverkan. Transporter till och hantering av farligt gods inom planområdet kan inte uteslutas helt, men markanvändningen

tillåter inte den omfattningen av transporter att det kan innebära större omgivningspåverkan genom störning och olycksrisk.

Parkering

I dagsläget finns det flertalet parkeringsplatser på privat mark tillhörande kringliggande verksamheter. På Industrigatan som är reglerad som huvudled tillåts inte parkering, övriga vägar är oreglerade. Parkering och varumottagning föreslås ordnas inom kvartersmark. Då högsta byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet (e_1) är det viktigt att dimensionera för att erforderliga transport-, vänd- och parkeringsytor finns för respektive verksamhet och fastighet.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Industrigatan sker cykling i blandtrafik. Industrigatan är utpekad som huvudcykelnät enligt kommunens cykelplan framtagna år 2020. I cykelplanen uttrycks ett behov att bygga separerad cykelbana längs Industrigatan mellan Vintergatan och Åmålsvägen för att knyta ihop Höglunda med stadskärnan.

Gatans bredd inom detaljplanen bedöms vara tillräcklig för att tillskapa separat gång- och cykelväg längs med Industrigatan.

KONSEKVENSER

Planen innebär att mark som tidigare har omfattat folkets park istället kommer att bli verksamhetsmark. Folkparken har tidigare legat i ett grönområde, omgiven av skog och parkmark. Med tiden har området förändrat karaktär och parken ligger idag istället omgärdad av verksamhets- och industribyggnader. Folkets park nyttjas inte för ändamålet idag men viss rekreation kan området ändå tänkas användas för som i och med ett plangenomförande kommer att försvinna.

Ett genomförande av planen kommer innebära att befintliga byggnader kommer att rivas. Vid ett plangenomförande kan nya verksamheter etableras med närhet till redan befintligt industriområde. Att skapa ytor för nya, större verksamhetstomter 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. För att skapa massbalans inom området så föreslås höjden inom området att skalas av ca. 0,5 - 1,20 meter och nyttjas för att sedan höja upp kringliggande lägre marknivåer.

Vid ett plangenomförande kommer infart att anläggas för att säkerställa tillfart från Industrigatan till Säffle 6:34 samt förbättra utfartsmöjligheterna för Kolven 2.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Allmän plats

GATA

Motiv: Gatumarken för Industrigatan är idag redan planlagd i äldre detaljplaner. Den del av Industrigatan som omfattas av denna detaljplan gör så för att upphäva och ersätta den nuvarande detaljplanen. Detta motiveras av planens syfte samt hänsyn till att ordna trafik (PBL 2 kap 5§) och hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (PBL 2 kap 6§).

NATUR

Motiv: Markanvändningen regleras för att inom detaljplanen kunna hantera det dagvatten som kvartersmarken kommer att skapa genom ökade hårdgjorda ytor. Den östra delen av naturmarken är del i detaljplanen för att upphäva och ersätta den nuvarande detaljplanen. Detta motiveras av planens syfte och att med hänsyn till bl.a miljö- och klimataspekter främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§).

Kvartersmark

Z - Verksamheter

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra en etablering av verksamheter i området. Detta motiveras av planens syfte att pröva möjligheten för verksamhetsmark inom området samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

E₁ - Transformatorstation

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för transformatorstation. Detta motiveras av planens syfte och att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation (PBL 2 kap. 5§).

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

damm₁ - Damm ska anordnas

Motiv: Regleringen görs för att inom detaljplanen kunna hantera det dagvatten som kvartersmarken kommer att skapa genom ökade hårdgjorda ytor så att ny och befintlig bebyggelse och infrastruktur inte riskerar att ta skada av avrinnande vatten och att hänsyn tas till miljö- och klimataspekter. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att möjliggöra för tillhörande tekniska anläggningar och att med hänsyn till bl.a miljö- och klimataspekter främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder (PBL 2 kap. 3§).

dike₁ - Dagvattendike ska anordnas

Motiv: Regleringen görs för att inom detaljplanen kunna hantera det dagvatten som kvartersmarken kommer att skapa genom ökade hårdgjorda ytor så att ny och befintlig bebyggelse och infrastruktur inte riskerar att ta skada av avrinnande vatten och att hänsyn tas till miljö- och klimataspekter. Bestämmelsen motiveras av planens syfte genom att möjliggöra för tillhörande tekniska anläggningar

och att med hänsyn till bl.a miljö- och klimataspekter främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder (PBL 2 kap. 3§).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

(:::) – Marken får inte försees med byggnadsverk (tillsammans med b₁)

Motiv: Regleringen om att marken inte får försees med byggnadsverk görs för att området kommer att omfattas av en slänt som inte ska bebyggas. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som främjar en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§).

(:::) – Marken får inte försees med byggnadsverk

Motiv: Regleringen om att marken inte får försees med byggnadsverk görs för att möjliggöra för en infart för att säkra tillfartsväg till fastigheten Säfle 6:34 och för att förbättra ufartsmöjligheterna för Kolven 2. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap. 5§)

h₁ - Högsta nockhöjd är 8 meter

Motiv: Regleringen om högsta höjd på byggnadsverk görs för att säkerställa att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig angränsande verksamheter och begränsa inverkan på upplevelsen av den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt med hänsyn till omgivningen och att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

n₁ - All hårdgjord mark inom kvartersmarken ska avvattnas åt dike och damm i väster

Motiv: Reglering om att marken ska avvattnas åt väster görs för att hantera tillkommande dagvatten från området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt genom att främja en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§).

b₁ - Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Reglering om att marken ska vara genomsläpplig görs för att säkerställa att marken inte hårdgörs och därmed ökar tillrinning av dagvatten. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt genom att främja en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§).

e₁ - Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet (begränsas av användningsgräns)

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att säkerställa att andra funktioner kopplat till markanvändningen såsom parkeringsyta kan inrymmas inom användningsområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt med hänsyn till omgivningen, samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).