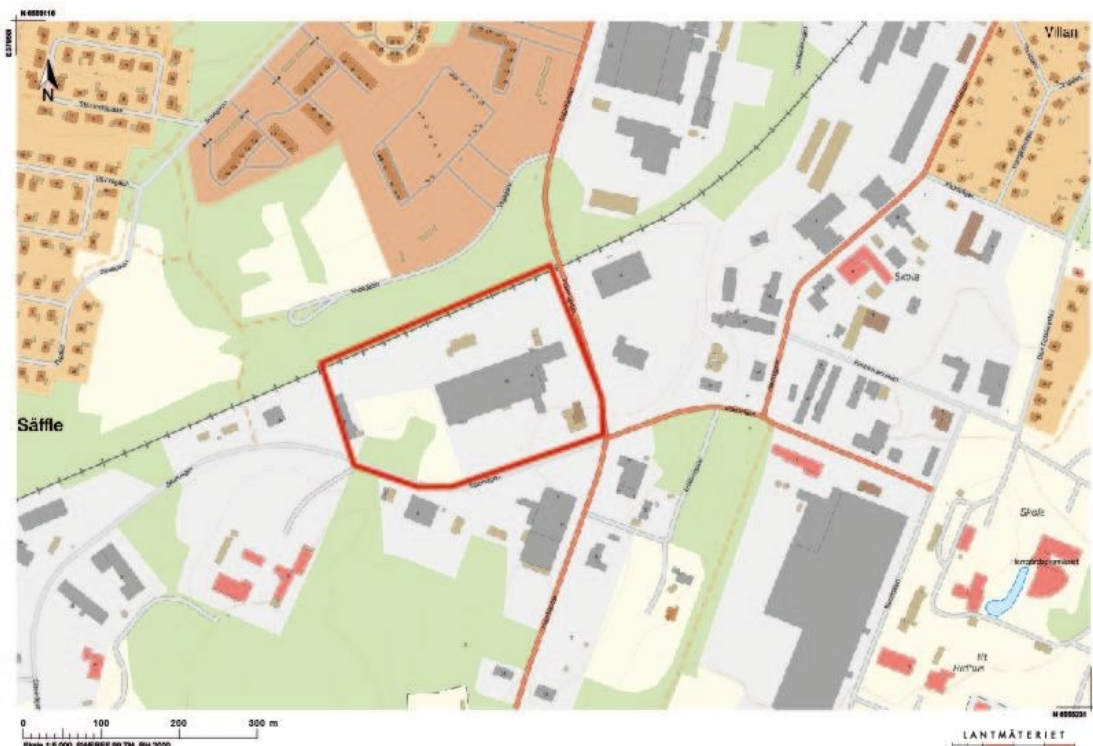




PLANBESKRIVNING



Ändring av DP för Kv Bonaren och Nitaren

Säffle kommun

Värmlands län

ANTAGANDEHANDLING 2025-05-08

Antagen av MB: 2025-05-20 §65

Laga kraft: 2025-06-18

Standardförfarande enligt PBL 2010:900

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	3
Allmän plats	3
Kvartersmark	3
Befintligt	6
Varför ändring valts	6
Ärendeinformation	6
Genomförandefrågor.....	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Tekniska frågor.....	8
Ekonomiska frågor	8
Planeringsunderlag.....	9
Kommunalt planeringsunderlag	9
Annat	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Riksentressen.....	11
Miljökvalitetsnormer	12
Luft.....	12
Vatten	12
Buller	12
Miljö.....	13
Hälsa och säkerhet	15
Sociala.....	15
Geotekniska förhållanden	15
Kulturmiljö	16
Fysisk miljö	16
Trafik	16
Teknik.....	16
Konsekvenser.....	17
Motiv till detaljplanens regleringar	18

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter (**Z**) och handel, dock ej livsmedel (**H₁**) inom fastigheterna Bonaren 4 och 5.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Ändringen av detaljplanen för Kv Bonaren och Nitaren görs för att möjliggöra för viss handel (dock ej livsmedel) och verksamheter på de ytor som idag endast är planlagda för industri. I Säfle kommuns fördjupade översiktsplan för Säfle stad är planområdet utpekad verksamhetsområde (inkluderar industri, detaljhandel, och verksamheter för ex. service, lagerhandel med skrymmande varor). Planområdet omfattar Bonaren 4 och 5 och uppgår till ca 5,7 hektar.

Planbeskrivningen avser ändringarna i detaljplanen. Gällande detaljplan ligger som bilaga.

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.

Genomförandetiden gäller för de ändringar som gjorts i planen. Planens ändringar listas nedan under rubriken "Kvartersmark".

Allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

J - Industri

Markanvändningen finns i gällande detaljplan (Detaljplan för kvarteret Bonaren och Nitaren 1983) och har till följd av ändringen av detaljplanen digitaliserats. Användningen har inte tolkats utan endast digitaliserats. Användningen J innefattar industriändamål, industriändamål avser även kraftverk, vattenverk, gasverk, större oljeförråd samt större transformatorstationer och dylikt.

H₁ - Detaljhandel, ej livsmedel

Ändring av detaljplanen reglerar möjligheten för detaljhandel, ej livsmedel. Användningen föreslås läggas till för att möjliggöra för nuvarande handel att fortsatt kunna bedriva sin verksamhet.

Z - Verksamhet

Ändring av detaljplanen reglerar möjligheten för verksamhet. Användningen föreslås läggas för att möjliggöra för att verksamheter ska kunna etableras på platsen i framtiden.

Användningen verksamheter ingår ofta i användningen industri men för att tydliggöra att marken får användas för alla typer av verksamheter läggs även Z verksamheter som en användning i planändringen.

E - Teknisk anläggning

Ändring av detaljplan reglerar möjligheten för teknisk anläggning vid befintlig nätstation.

Egenskapsbestämmelser

Befintliga byggnaders byggnadsarea utgör ca 800 m² inom fastigheten Bonaren 4 och 9200 m² inom fastigheten Bonaren 5. Detaljplanen reglerar största byggnadsarea för att möjliggöra för utveckling och för att säkerställa att andra funktioner kan inrymmas inom planområdet.

I gällande detaljplan medgav byggrätten att 1/3 av fastighetsarean fick bebyggas. I ändring av detaljplan läggs egenskapsbestämmelsen om största byggnadsarea för handel till.

I ändring av detaljplan regleras byggrätten inom planområdet av planbestämmelsen (**e₁**) största byggnadsarea är 35% av användningsområdet. Det innebär att den sammanlagda byggnadsarean inom planändringsområdet uppgår till cirka 20000 m².

Största byggnadsarea för handel är 3000 m² inom egenskapsområde för Bonaren 5 (**e₂**).

Inom Bonaren 4 får max 500 m² inom egenskapsområde användas för handel(**e₃**).

Gällande detaljplan medgav bestämmelsen; Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som högsta tillåtna byggnadshöjd är 10,0 meter (**h₁**). Bestämmelsen har inte tolkats då egenskapsbestämmelsen inte ändras. Bestämmelsen har inte tolkats utan endast digitaliserats.

På de ytor som i gällande detaljplan (Detaljplan för kvarteret Bonaren och Nitaren 1983) var planlagda med prickmark ersätts med egenskapsbestämmelsen (**ö₁**). Bestämmelsen har inte tolkats utan endast digitaliserats.

Egenskapsbestämmelsen om att endast komplementbyggnad får uppföras inom 15-30 m från järnvägen (**ö₃**) läggs till med anledning av risker kopplade till järnvägen. På samma yta närmast järnvägen får marken inte användas för parkering (**n₁**) för att undvika olyckor och skador.

Bestämmelse om att marken inte får förses med byggnadsverk (**ö₂**) planläggs på grönytor som är tänkta för infiltration och naturlig magasinering av dagvatten.

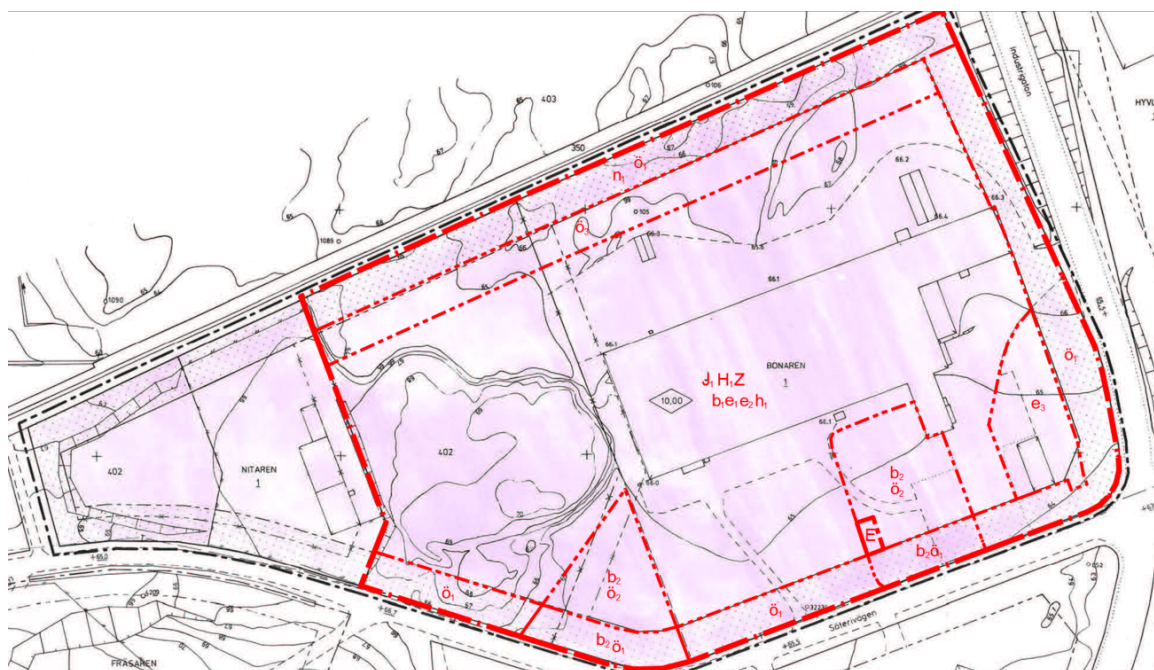
Ändring av detaljplan medger att del av prickmark har tagits bort för att befintliga byggnader inte ska strida mot detaljplanen.

Regleringen om att entrén inte får placeras åt norr (**b₁**) görs för att undvika att människor vistas norr om byggnaden, detta görs för att minska risker i samband med järnvägen.

Marken ska vara genomsläpplig (**b₂**) för att reglera infiltration och naturlig magasinering av dagvatten, egenskapsbestämmelsen tillämpas på ytor som dagvatten ska ledas till och som inte är hårdgjorda.



Figur 1: Illustration visar på ändringar i planen.



Figur 2: Illustration visar planändring i förhållande till gällande plan.

Befintligt

Planområdet omfattar Bonaren 4 och Bonaren 5. Bonaren 5 består idag av ett industrihotell med olika verksamheter, huvudsakligen Erikshjälpen Second hand. I Bonaren 4 finns en inredningsbutik och en restaurang. Byggnaderna är uppförda i 1-2 våningar. Planområdet ligger i västra delen av Säffle stad på södra sidan om järnvägen Norge-Vänerbanan. Området omges av verksamhetsmark.

Varför ändring valts

Enligt PBL kan ändring av en detaljplan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska dock uppfylla PBL:s krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Ändringen bedöms rymmas inom syftet för planen som är att möjliggöra för verksamheter (**Z**) och handel, dock ej livsmedel (**H₁**) inom fastigheterna Bonaren 4 och 5.. Ändring av planen bedöms inte heller medföra en utökad omgivningspåverkan samt inte medföra en betydande miljöpåverkan. Därav bedöms ändring av detaljplanen som möjligt.

Denna planbeskrivning är en bilaga som ska läsas tillsammans med övriga planbeskrivningar för detaljplan för Kv Bonaren och Nitaren (1982).

Ärendeinformation

Kommunens namn: Säffle kommun

Detaljplanens namn: Ändring av detaljplan för Bonaren och Nitaren

Kommunens diarienummer för detaljplanen: MB/2024:48

Hänvisning till beslutsprotokollet: Dnr MB/2024:48 §43

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-04-11

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande 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 Miljö- och byggnadsnämnden.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslags.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	2024-09-17
Beslut om samråd	Jan 2025
Samrådsskede	Feb 2025
Beslut om granskning	Mars 2025
Granskning	April 2025
Antagande MBN	Maj 2025
Laga kraft	Tidigast juni 2025

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs eller är planerade för planens genomförande. Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen.

Tekniska frågor

Planförslaget innebär inga förändringar eller byggnationer av VA-, el-, eller fibernät. Marken utgörs av fastmark och det bedöms inte föreligga några geotekniska risker i området.

Skulle omdragning av ledningar bli aktuellt ska överenskommelse mellan exploatör och ledningshavare ske. Samtliga kostnader för flytt av ledningar skall belasta initiativtagaren.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för upprättande av detaljplan står sökande för, kostnader för eventuella utredningar kan tillkomma.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

Under denna rubrik lista utredningar och planeringsunderlag.

- Säffle Översiktsplan 2040 (antagen 2024).
- Fördjupning av översiktsplanen för Säffle stad (2017).
- Detaljplan för Kv Bonaren och Nitaren (1982).
- Grundkarta (upprättad 2024-09-26) av Säffle kommun.

Annat

- Riskhantering vid transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen Västernorrland, Länsstyrelsen Gävleborg. 2022-06

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan och fördjupning av översiktsplan för Säffle stad

Säffle kommuns översiktsplan hänvisar till fördjupningen av översiktsplanen för staden (FÖP Säffle stad, 2017).

I fördjupningen (FÖP) redovisas hur planområdet ingår i verksamhetsområde vilket inkluderar industri, detaljhandel och verksamheter för exempelvis service eller lagerhandel med skrymmande varor. Planförslaget är förenligt med FÖP.

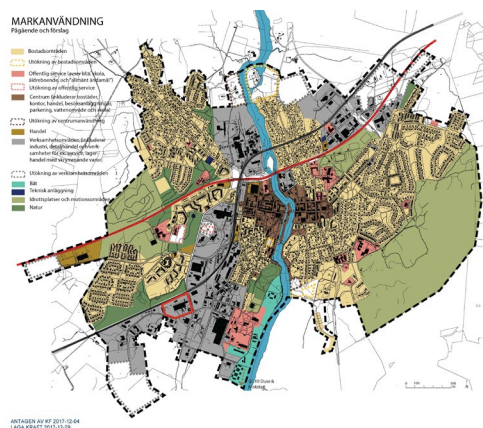
I FÖP:en framgår att den huvudsakliga användningen inom områdena inte kommer att ändras men att förändringar och kompletteringar som stämmer överens med den huvudsakliga markanvändningen att ske i dessa områden.

I FÖP:en har generella rekommendationer för stadsutvecklingsarbetet tagits fram som utgörs av de strategier som tagits fram i arbetet med stadsbyggnadsvisionen och FÖP arbetet. Dessa är:

- Bygg ihop- sprid inte ut
- Attraktiva kommunikationer
- En stad med människan i centrum
- Gestalta staden med omsorg och kvalitet
- Hållbar näringslivsexpansion

För riktlinjen *bygg ihop – sprid inte ut* handlar riktlinjerna bland annat om att förtäta centrum där detta ska göras genom att *Arbeta aktivt för att samla bebyggelse och verksamheter i centrum för närhet, stadsmässighet och synergieffekter. Styr medvetet nya etableringar centralt.*

Ett utvecklande av aktuellt område för att även omfatta handel (ej livsmedel) stämmer inte helt överens med de framtagna riktlinjerna. Däremot stämmer de överens med att det kan ske förändring och kompletteringar inom den huvudsakliga utpekade markanvändningen som i detta fall är ett utpekad verksamhetsområde som omfattar industri (J), detaljhandel (H) verksamheter (Z). Av den anledningen görs bedömningen att förslag om att upprättande av detaljplan för industri, verksamheter och handel (ej livsmedel) överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Ett upprättande av detaljplan kan därmed ske med ett standardförfarande.



Figur 3: Bilden visar mark- och vattenanvändningskarta för FÖP Säffle stad.

Detaljplan

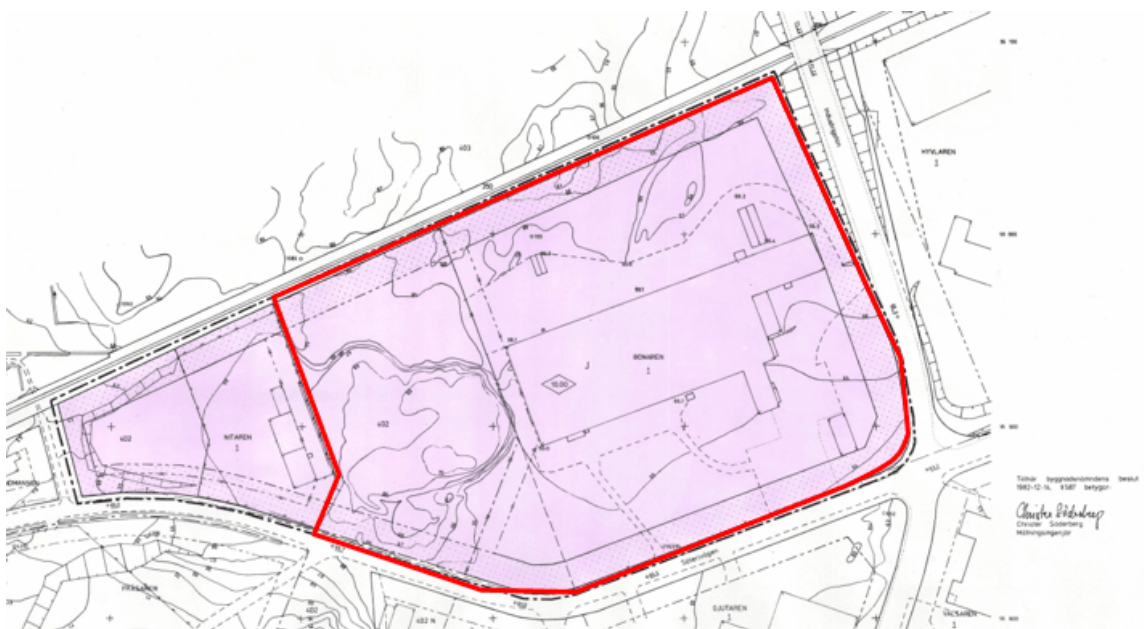
Fastigheterna Bonaren 4 och Bonaren 5 omfattas av detaljplan för Kv Bonaren och Nitaren (antagen 1982) med användning (J) industri.

Åt nordöst avgränsas planområdet av Norge-Vänerbanan och åt söder av Säterivägen. Planområdet omges av natur- och industrimark.

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

Utifrån genomförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-11-22, 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 av planen enligt PBL eller MB.

De sakfrågor som bedöms kräva särskild utredning eller fördjupning inom ramen för planarbetet är påverkan på dagvatten och skyfall.



Figur 4: Område för ändring markerat med rött.

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. I övrigt finns inga kända naturvärden i området.

Inga kända fornlämningar eller övriga kulturlämningar finns i området.

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)

Planändringen bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids i området.

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. Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära väsentliga förändringar av utomhusluften.

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 vattendelationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Vattendelationernas 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.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte ge väsentlig påverkan på vattenkvaliteten.

Buller

MKN för omgivningsbuller, såsom de idag är formulerade, gäller endast skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Miljö

Dagvatten

Planområdet består till stor del av hårdgjord yta vilket kan försvåra dagvattenhanteringen. Därför är det viktigt att säkra dagvattenlösning i området. Den höga andelen hårdgjord yta medför att det är av vikt att bevara den genomsläppliga yta som finns i planområdet, idag sker naturlig infiltration i de sydvästra delarna.

Utifrån en kartläggning av dagvattenhantering utförd av Säfle kommun behöver åtgärder vidtas för att dagvattnet ska kunna hanteras inom planområdet och ledas till förbindelsepunkter för dagvatten.

Kartläggningen har delat upp planområdet i fyra avrinningsområden där avrinningsområde 1 (gulmarkerat) innefattar delar av takytorna samt den västra parkeringsytan vilka ytleds till förbindelsepunkt DFP1 och den allmänna dagvattenanläggningen.

Avrinningsområde 2 (grönmarkerat) består av resterande takytor som avvattnar till en förbindelsepunkt till den allmänna anläggningen i DFP2.

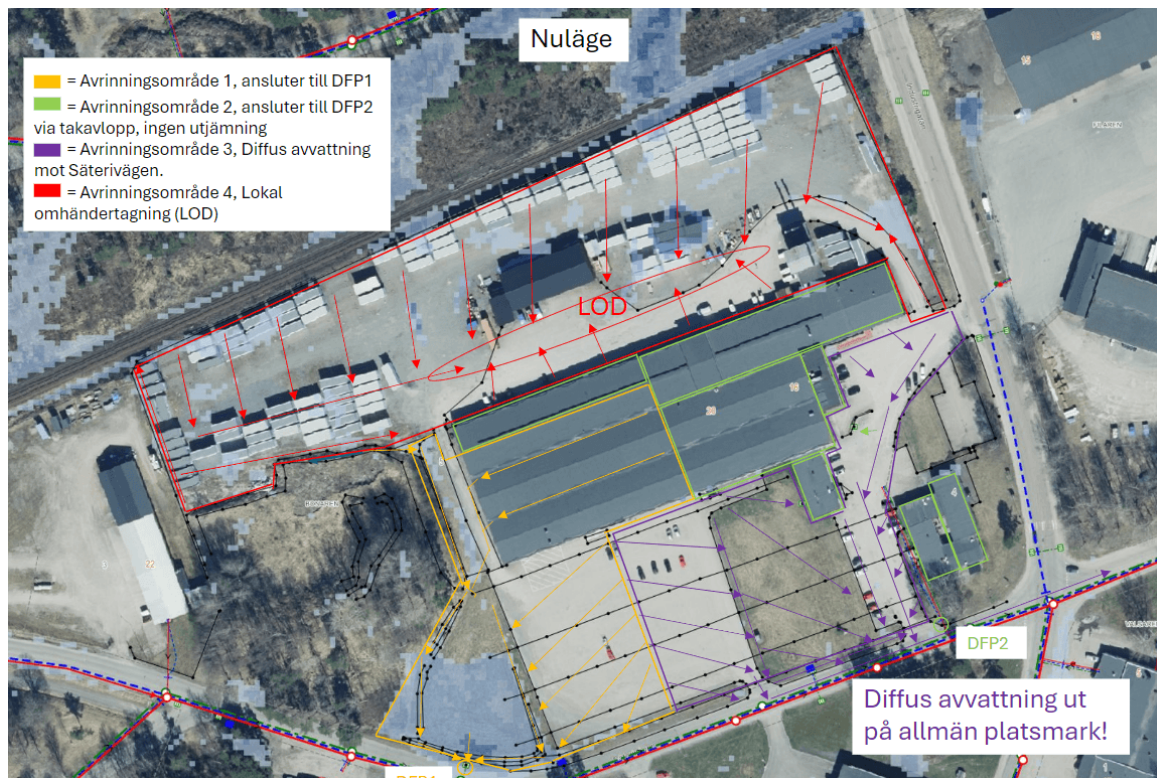
För avrinningsområde 3 (lilamarkerat), som består av den östra delen av den större parkeringsytan, samt in-, utfarter och parkeringsytor i öst finns mycket begränsad planerad avvattning. Utöver en dagvattenbrunn på den östra parkeringen avvattnar ytorna diffust ut på grönytor och mot Säterivägen. I samband med ändringen av planen föreslås en ny förbindelsepunkt, DFP3, till den allmänna dagvattenanläggningen anläggas och avrinningsområdet dagvatten ledas dit.

Avrinningsområde 4 (rödmarkerat) består av grus- och asfaltsytor utan någon planerad dagvattenhantering. Ytans höjdsättningleder gör att vattnet leds till en lågpunkt centralt belägen på ytan där vattnet tas om hand lokalt (LOD). Höjdsättningen leder vatten söderut, bort från järnvägen. Om ytterligare hårdgöring skulle tillkomma inom avrinningsområde 4 föreslås det höjdsättas så att området avvattnas till DFP 1 istället.

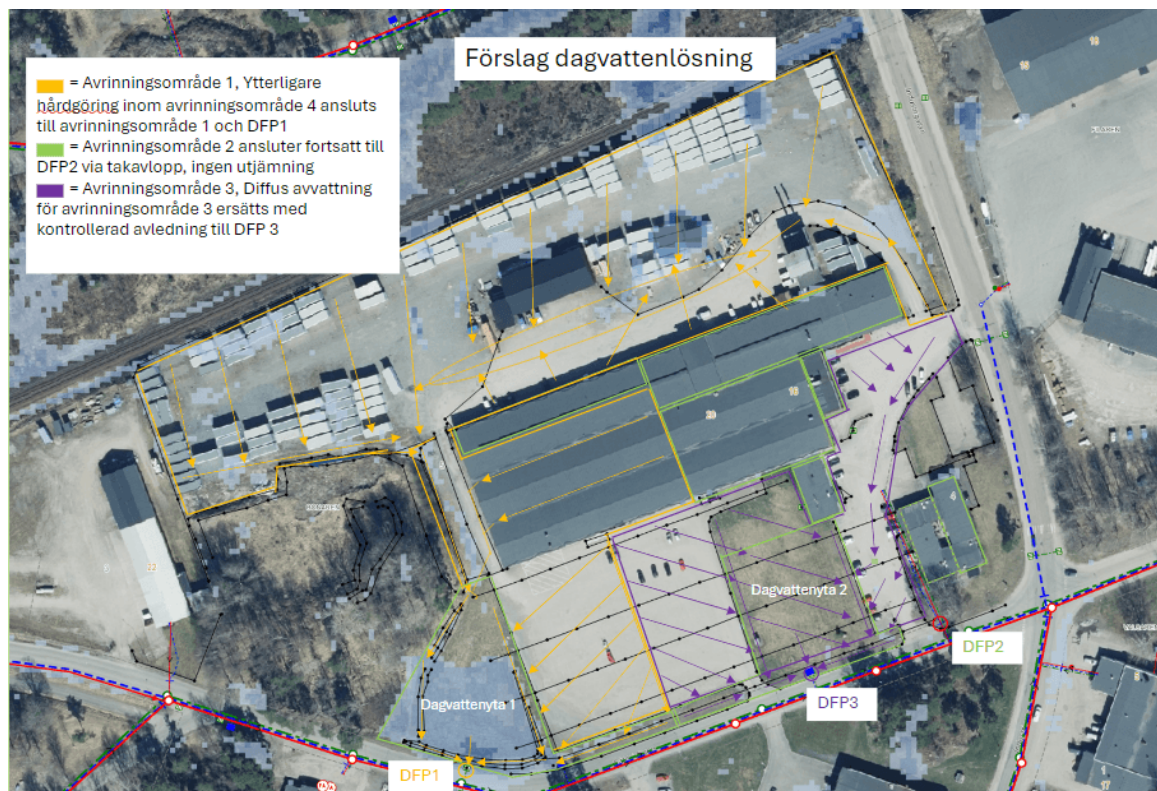
DFP 1, DFP 2 och DFP 3 är anslutningspunkter till den allmänna dagvattenanläggningen. Den mottagande dagvattenanläggning i Säterivägen har begränsad tillgänglig kapacitet och är dimensionerad för ett 5år/10min regn för befintlig hårdgöring i området.

I samband med planändring föreslås ett flödeskrav sättas, det bör motsvara avrinningen från befintlig hårdgjord yta med återkomsttiden 5år/10min. Vid ytterligare hårdgöring bör ett magasineringskrav sättas motsvarande volymer från tillkommande ytor för ett dimensionerande regn med återkomsttid 10år/10min, med klimatfaktor 1,25.

För att uppfylla villkor för skyfall (100-års regn) och för att utjämna dagvattenflödet föreslås ytor avsättas till dagvattenytor, dagvattenyta 1 och 2 i kartutdraget. Detta görs med egenskapsbestämmelsen (**b₂**) marken ska vara genomsläpplig.



Figur 5: Bilden visar nuvarande dagvattenhantering inom området.



Figur 6: Bilden visar föreslagna dagvattenhantering inom området.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Ändring av detaljplanen kan medföra viss ökning av trafik inom området då ändringen möjliggör för andra användningar än tidigare. De tillagda användningarna handel (**H**) och verksamheter (**Z**) bedöms inte medföra att bulleråtgärder behöver vidtas.

Risk för olyckor

Planområdet ligger i direkt anslutning till högt trafikerad järnvägssträcka vilket medför att åtgärder för att undvika olyckor behöver vidtas. Likt föregående plan ligger en 15 meter bred remsa med bestämmelse om att byggnad får inte uppföras (**Ö₁**) längs med planområdet. Innanför den regleras ytterligare en 15 meter bred remsa med bestämmelse om att endast komplementbyggnad får uppföras (**Ö₃**) för att minska risken för olyckor.

Utifrån risken för olyckor i anslutning till järnvägen på norra sidan av byggnaden på fastighet Bonaren 5 samt att besökare kommer från söder bedöms det vara lämpligt att sätta planbestämmelse som omöjliggör för butiksentré mot norr (**b₁**) entré får ej placeras åt norr. Industriverksamhet i och runt planområdet bedöms inte medföra risk för olyckor.

Risk för skyfall

Den höga andelen hårdgjord yta medför att det är av vikt att bevara den genomsläppliga yta som finns för att kunna hantera skyfall. Det regleras med bestämmelsen (**b₂**) marken ska vara genomsläpplig, samt (**Ö₂**) byggnader får ej uppföras. Bestämmelserna sätts på de ytor där naturlig infiltration sker för att fortsatt kunna hantera skyfall.

Förorenad mark

Fastigheten är utpekad som ett potentiellt förorenat område av Länsstyrelsen, även flera omkringliggande verksamheter är utpekade som potentiellt förorenade områden. Inga provtagningar har genomförts på platsen. Planområdet är branschklassat i riskklass 3, måttlig risk, utifrån det kan platsen vara förorenad med metaller, PAH, PCB och alkyfenoler.

Sociala

Frågor gällande tillgänglighet för personer med funktionsvariationer, t.ex. ljussättning och markbeläggning, hanteras i samband med bygglovsansökningar. Kommunen bevakar frågorna inom ramen för bygglovsprövning.

Geotekniska förhållanden

Området är flackt med en mindre skogbeklädd höjd i den sydvästra delen. Höjderna varierar från +65 till +67 meter över havet med undantag från den skogbeklädd höjd där högsta punkten är +71 (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) till 0 meter.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölag (1988:950). 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.

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

Fysisk miljö

Planområdet omfattar fastigheterna Bonaren 4 och Bonaren 5. Inom området finns ett antal byggnader. Området består av ett industrihotell med ett flertal verksamheter, en större del av fastigheten nyttjas av Erikshjälpen som bedriver secondhandverksamhet. Byggnaderna är uppförda i 1-2 våningar.

Det finns en mindre skogbeklädd höjd i den sydvästra delen i övrigt består området av asfalterade ytor och industrilokaler samt små gräsytor.

Trafik

Användningarna handel, industri och verksamhet ger upphov till olika trafikmönster. Handel ställer i regel högre krav på vägnätskapacitet och parkeringskapacitet. Ändring av detaljplan bedöms dock inte medföra någon större förändring i trafikmönster till och från planområdet eftersom föregående detaljplan har användningen industri men används för handel.

Väster om aktuellt område finns en plankorsning där en gång- och cykelväg korsar järnvägen. Befintlig användning är industri och användningarna verksamhet och handel läggs till i ändringen. Då handel redan finns etablerad i området bedöms inte ändringen innebära särskilda konsekvenser för cyklister och fotgängare.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattenätet och omfattas av det kommunala verksamhetsområdet.

Farligt gods

Järnvägen är belägen i direkt anslutning till området där farligt gods transporteras. För att minska risken för olyckor sätts bestämmelsen (**ö₃**) för att reglera att endast komplementbyggnad får uppföras utöver den sedan tidigare gällande bestämmelsen mark som inte får bebyggas (**ö₁**).

Järnvägen

Området ligger i direkt anslutning till järnvägen. Enligt *vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods* från länsstyrelsen Dalarnas län ska ett skyddsavstånd om 30 meter tillämpas vid aktuell markanvändning. Gällande detaljplan säkrar endast ett skyddsavstånd på 15 meter. Vid ändring av detaljplanen ska säkerhetsavståndet utökas till 30 meter genom planbestämmelsen(**ö₃**)för att reglera att endast komplementbyggnader får uppföras inom 30 meter från järnvägen.

KONSEKVENSER

Ett genomförande av planen gör att ytterligare två markanvändningar tillåts. Ändringen av planen möjliggör verksamheter och handelsverksamhet vilket medför att befintliga butiker kan fortsätta bedriva verksamhet i samma lokaler. Byggrätten höjs till 35 % av fastighetsarean inom användningområdet. Planändringen kan innebära förändrade trafikmönster till följd av att fler användningar tillåts. Andelen tung trafik förväntas minska och andelen personbilar förväntas öka men ändringarna bedöms marginella.

Planändringen reglerar att två ytor ska vara genomsläppliga för att dagvatten ska kunna ledas dit och tas om hand lokalt.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användningsbestämmelser

J - Industri

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för att industri ska kunna bedrivas i området. Det motiveras av detaljplanens syfte 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§).

H₁ - Detaljhandel, ej livsmedel

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för att detaljhandel, dock ej livsmedel, ska kunna bedrivas i området. Det motiveras av detaljplanens syfte 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§).

Z - Verksamhet

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för att verksamhet ska kunna bedrivas i området. Det motiveras av planens syfte 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§).

E - Teknisk anläggning

Motiv: Markanvändningen regleras för att möjliggöra för teknisk anläggning. Det motiveras av planens syfte 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§).

Egenskapsbestämmelser (för kvartersmark)

b₁ - Entré får ej placeras åt norr

Motiv: Regleringen om att entrén inte får byggas i från norr motiveras av att minimera risker i samband med järnvägen, planens syfte samt av att planen tar hänsyn till människors hälsa och säkerhet (PBL 2 kap. 5§).

b₂ - Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Reglering om att marken ska vara genomsläpplig görs för att hantera dagvatten inom 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§).

e₁ - Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att ge utrymme för utveckling samt begränsa byggnadens area samt att säkerställa att andra funktioner såsom parkering- och lastningsyta kan inrymmas inom användningsområdet. Bestämmelsen motiveras även av att planområdets utnyttjandegrad harmoniserar med bebyggelsetätheten i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte 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§).

e₂ - Största byggnadsarea för handel är 3000 m² inom egenskapsområdet

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att ge visst utrymme för utveckling samt begränsa byggnadens area samt att säkerställa att andra funktioner såsom parkering- och lastningsyta kan inrymmas inom användningsområdet. Bestämmelsen motiveras även av att planområdets utnyttjandegrad harmoniserar med bebyggelsetätheten i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte 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§).

e₃ - Största byggnadsarea för handel är 500 m² inom egenskapsområdet

Motiv: Regleringen om största byggnadsarea görs för att ge visst utrymme för utveckling samt begränsa byggnadens area samt att säkerställa att andra funktioner såsom parkering- och lastningsyta kan inrymmas inom användningsområdet. Bestämmelsen motiveras även av att planområdets utnyttjandegrad harmoniserar med bebyggelsetätheten i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte 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§).

h₁ - Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10,0 meter

Motiv: Regleringen om högsta byggnadshöjd görs för att begränsa byggnadshöjden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte 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§). (Användningen har inte tolkats utan endast digitaliserats).

n₁ - Marken får inte användas för parkering.

Motiv: Reglering om att marken inte får användas för parkering görs för att undvika skador och olyckor. Detta motiveras av planens syfte samt att användning lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor (PBL 2 kap. 5§).

ö₁ - Bestämmelse om mark som inte får förses med byggnadsverk är angiven som Mark får inte bebyggas.

Motiv: Regleringen görs för att reglera en skyddszon från järnvägen samt vägar i anslutning till planområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planen tar hänsyn till människors hälsa och säkerhet (PBL 2 kap. 5§)

ö₂ - Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv: Regleringen om att marken får inte förses med byggnadsverk görs för att säkerställa grönytor som är tänkta för infiltration och naturlig magasinering 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§).

ö₃- Endast komplementbyggnad får uppföras

Motiv: Regleringen om att endast komplementbyggnad får uppföras görs för att minska risken för olyckor i samband med järnvägen. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planen tar hänsyn till människors hälsa och säkerhet (PBL 2 kap. 5§)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år vilket har valts utifrån en bedömd rimlig utbyggnadstid med hänsyn till att bebyggelse redan finns.