

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Södra Säbytorp

Kils kommun

Värmlands län

Antagandehandling 2025-03-05

Antagen av MN: 2025-04-09 §27

Laga kraft: 2025-05-07

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

Beställare

Kils kommun

Konsult

SBK Värmland AB

Kontakt

Storgatan 26c
671 31 Arvika

Tel: 0707- 83 12 04



daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

Innehåll

Detaljplanens syfte	6
Syfte	6
Beskrivning av detaljplanen.....	7
Hela detaljplanen	7
Genomförandetid	8
Allmän plats	8
Huvudmannaskap	8
Kvartersmark.....	8
Befintligt	9
Ärendeinformation	9
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Motiv till reglering	11
Genomförandefrågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor.....	13
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	14
Prövning enligt annan lagstiftning	14
Planeringsunderlag.....	15
Kommunalt planeringsunderlag	15
Utredningar	15
Planeringsförutsättningar	16
Kommunala ställningstaganden	16
Riksintressen.....	18
Miljökvalitetsnormer	18
Miljö.....	19
Hälsa och säkerhet	19
Geotekniska förhållanden	22
Kulturmiljö	23
Fysisk miljö	24
Teknik.....	25
Service	26
Trafik.....	26
Konsekvenser.....	27

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge tre fastigheter en säkrad byggrätt och bekräfta infarten till dessa fastigheter.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Området ligger inom Säbytorp i Kils kommun. Säbytorp är ett område med fritidshus och permanentboende på västra sidan av sjön Nedre Fryken, ca sju kilometer norr om Kils tätort.

Området avgränsas i öster mot Nedre Fryken och åt väster av befintlig bebyggelse. Fastigheterna som omfattas av detaljplanen är Kil Säbytorp 1:112, 1:113 och 1:114 samt del av Kil Säbytorp 1:122 och del av Kil Säbytorp S:1. Området omfattar ca 6500 kvm.

Planen innebär inga större förändringar av faktiska förhållanden. De förändringar som föreslås innebär att dessa fastighetsägare ska få samma rättigheter som övriga fastigheter inom byggnadsplanen. Dock föreslås en något utökad byggrätt än det som byggnadsplanen medger för övrig bebyggelse.

Planen föreslås upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.



Figur 1: Kartan visar detaljplanens ungefärliga lokalisering med röd markering.

I byggnadsplan för Säbytorp 1:2 m.fl. är fastigheterna (Kil Säbytorp 1:112, 1:113 och 1:114) planlagda som parkmark, i syfte att de skulle avvecklas. Byggnaderna revs dock aldrig utan kom senare (1988-09-14, akt 1715-88/37, Säbytorp 1:112-1:114) att styckas av i strid mot plan till separata fastigheter. Idag utgör en fastighet åretruntboende och de andra två nyttjas som fritidshus. Direkt norr om detta

område finns ett liknande område, där man 2018 tog fram en ny detaljplan för berörda fastigheter för att ge dem samma rättigheter som övrig bebyggelse.

Syftet med planläggningen är att ge byggrätt åt de tre fastigheterna som inom *förslag till utvidgad och ändrad byggnadsplan för fritidsändamål för Säbytorp 1:2 m.fl.* (beslutsdatum 1979-11-26) ligger inom parkmark samt bekräfta infarten fram till dessa fastigheter.

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

GATA

Fastighet Säbytorp 1:114 nås idag från väster, från Ängbråtsvägen medan fastigheterna Säbytorp 1:112-1:113 har anslutning från väster från Brolyckevägen. Anslutningsvägarna ligger idag inom allmän platsmark för park. Detaljplanen föreslår ingen justering av vägarnas faktiska läge utan dessa avses enbart läggas fast samt säkra fastigheternas infarter genom att planläggas som gata.

Fastigheterna Säbytorp 1:112-1:114 har servitut för väg i aktuell sträckning samt att de ingår i den samfällighetsförening som handhar gemensamhetsanläggningen för bland annat vägar.

Marken som planläggs för gata ligger inom del av fastigheterna Säbytorp 1:122 samt Säbytorp S:1 som är i privat ägo. De befintliga anslutningsvägarna har idag servitut och belastar redan fastigheterna Säbytorp 1:122 samt Säbytorp S:1.

Då del av gatan är placerad inom strandskydd förslås strandskyddet upphävas för berörd del (**a2**).

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskild. Som skäl för enskilt huvudmannaskap anges att planområdet är beläget i ett område där det råder enskilt huvudmannaskap sedan tidigare samt att trafiken i på infartsvägen i allt väsentligt kommer att alstras av de boende på de tre fastigheterna.

Kvartersmark

BOSTÄDER

Detaljplanen innebär inga större förändringar av faktiska förhållanden. Detaljplan tas fram för de befintliga bostads- och fritidshusen som idag är placerade inom parkmark i gällande plan. De förändringar som föreslås innebär att användningen bostäder ersätter parkmark inom dessa fastigheter och att en byggrätt säkras med liknande rättigheter som övriga fastigheter inom detaljplanen.

Då fastigheterna ligger inom område som riskeras att översvämmas vid höga flöden för Nedre Fryken har bestämmelser om att källare inte får finnas (**b1**) och endast komplementbyggnad får uppföras (**+++**).

Detaljplanen reglerar byggnadsarean blir 140 kvm per fastighet (**e1**) samt att minsta fastighet är 1100m² (**d1**).

Nockhöjden regleras till 6 meter (**h1**) och takvinkeln får vara mellan 24-34 grader vilket regleras genom bestämmelser om att största takvinkel är 34 grader (**o1**) samt att minsta takvinkel är 24 grader (**o2**).

Fastigheterna omfattas av strandskydd, strandskyddet förslås upphävas för kvartersmarken inom detaljplanen (**a1**).

Befintligt

Området utgör en del av ett sommarstugeområde i Säbytorp och marken runtom planområdet består av naturmark med blandad vegetation. Inom området är det både fritidshus och permanentboende. Bebyggelsen inom stugområdet består av envåningsbyggnader med tillhörande komplementbyggnader av likartad karaktär, färgsättningen varierar. Planområdet ligger i direkt anslutning till sjön nedre Fryken.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Kils kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för del av södra Säbytorp

Kommunens diarienummer för detaljplanen: MN/2023:51

Hänvisning till beslutsprotokollet: 2023-10-11 Myndighetsnämnden §64

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2023-10-11

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: 2025-05-07

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 myndighetsnämnden.

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.

Tidplan

Uppdrag om planläggning	oktober 2023
Beslut om samråd	april 2024
Samrådsskede	april 2024
Granskning	dec 2024
Antagande MN	april 2025
Laga kraft	maj 2025

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

GATA

Motiv: Markanvändningen motiveras av syftet om att säkra infarten till fastigheterna och (PBL 2 kap 5§) med hänsyn till att ordna trafik och (PBL 2 kap 6§) med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Kvartersmark

B - Bostäder

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte, om att säkerställa fastigheternas byggrätter samt av (PBL 2 kap. 6§) 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.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a2 - strandskyddet är upphävt

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt (PBL 2 kap 5§) med hänsyn till att ordna trafik och (PBL 2 kap 6§) med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h1 - Högst nockhöjd är 6 meter

Motiv: Regleringen görs för att bebyggelse ska harmoniera med kringliggande bebyggelse.

Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen samt (PBL 2 kap. 6§) 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.

o1 - Största takvinkeln är 34 grader.

Motiv: Reglering om att takvinkeln ska vara mellan 24-34 grader görs för att anpassa och harmoniera med kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen samt (PBL 2 kap. 6§) 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.

o2 - Minsta takvinkeln är 24 grader.

Motiv: Reglering om att takvinkeln ska vara mellan 24-34 grader görs för att anpassa och harmoniera med kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen samt (PBL 2 kap. 6§) 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.

a1 - Strandskyddet är upphävt

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte och (PBL 2 kap. 6§) 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 samt hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

b1 - Källare får inte finnas

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt (PBL 2 kap. 5§) att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor, översvämning och erosion.

e1 – Största byggnadsarea är 140 kvm per fastighet

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte, om att säkerställa fastigheternas byggrätter samt (PBL 2 kap. 6§) 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.

d1 - Minsta fastighetstorlek är 1100m²

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att antalet tillkommande fastigheter och största byggnadsarea i planområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska 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§).

(+++)- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inte bebyggs med huvudbyggnad. 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§).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Det krävs ingen fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen då fastigheterna redan är bildade och inte avser ändras.

Exploatörerna i aktuell plan är fastighetsägarna för Säbytorp 1:112-1:114.

Fastigheterna Säbytorp 1:112-1:114 har idag servitut för väg samt ingår de redan i den samfällighetsförening som handhar gemensamhetsanläggningen för bland annat vägar, vatten och avlopp (ga:3 och ga:4).

Planområdet berör tre gemensamhetsanläggningar för bland annat vägar, vatten och avlopp samt parkmark, ga:3, ga:4 och ga:8.

Del av allmän platsmark för parkmarken inom fastighet Säbytorp 1:122 samt Säbytorp S:1, kommer i och med planen istället att bli allmän platsmark för gata.

Det finns inom området flera gemensamhetsanläggningar för vägar, vatten och avlopp. Fastigheterna som detaljplanen omfattar ingår redan i den samfällighetsförening som handhar gemensamhetsanläggningarna. Området som omfattas av gata i detaljplanen ska ingå i gemensamhetsanläggning för gata, detta regleras genom lantmäteriförrättning.

I och med att planen vinner laga kraft behövs inte befintliga servitut 1715-88/37.1 för väg fram till de tre fastigheterna. Ett upphävande av servitutet kan ske genom lantmäteriförrättning. Kostnaden för lantmäteriförrättning står exploatörerna för.

Delägarna i Säbytorp ga:4 ska ansvara för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Tekniska frågor

Detaljplanen kräver ingen åtgärd. Fastigheterna som planen berör har redan ordnat vatten och avlopp inom respektive fastighet och den allmänna platsen inom planområdet är redan utbyggd.

Området är anslutet till Ellevios distributionsnät, Kils stadsnät samt Skanovas telenät. Vid behov av flytt av ledningar föreslås detta ske genom överenskommelse mellan exploatör och ledningshavare. Samtliga kostnader för flytt av ledningar skall belasta exploatören.

Ekonomiska frågor

Området är redan utbyggt, planen föranleder inga direkt kostnader.

Kostnader för framtagandet av detaljplanen står exploatörer för.

Ansökan om ombildande av gemensamhetsanläggning för väg genom lantmäteriförrättning initieras av exploatör. Förrättningskostnaderna tillfaller exploatören. Utgångspunkten är att deläggande fastigheter som inte ingår i denna DP inte ska bekosta anläggningsförrättningen. Skulle Lantmäteriet ändå komma fram till detta så bör de tre ingående fastigheterna kompensera övriga deläggande fastighetsägare (nyttohavare/sakägare i förrättningen) med motsvarande summa, i detta fall kan en överenskommelse tecknas mellan parterna.

Kostnad för upphävande av servitut via lantmäteriförrättning står exploatörerna för.

Organisatoriska frågor

Planbesked

Myndighetsnämnden har 2023-10-11 (Dnr MN/2023:51) beslutat om positivt planbesked om att upprätta detaljplan för del av södra Säbytorp.

Prövning enligt annan lagstiftning

Ändring av markens beskaffenhet genom markavvattning och grundvattenuttag, omfattas av tillstånd enligt 11 kap. 9 MB.

Anläggande av trummor, muddring och diken omfattas av anmälan enligt 11 kap. 9 a § MB.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

- Kommunens översiktsplan (antagen 2023)
- Fördjupad översiktsplan för Nedre Fryken (antagen 2022)
- Tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) (antagen 2014)
- Förslag till utvidgad och ändrad byggnadsplan för fritidsändamål för Säbytorp 1:2 m.fl. (beslutsdatum 26-11-1979)

Utredningar

- PM geoteknik, detaljplan för Säbytorp 1:112-1:114. Utförd av Loxia group, 2024-10-07.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

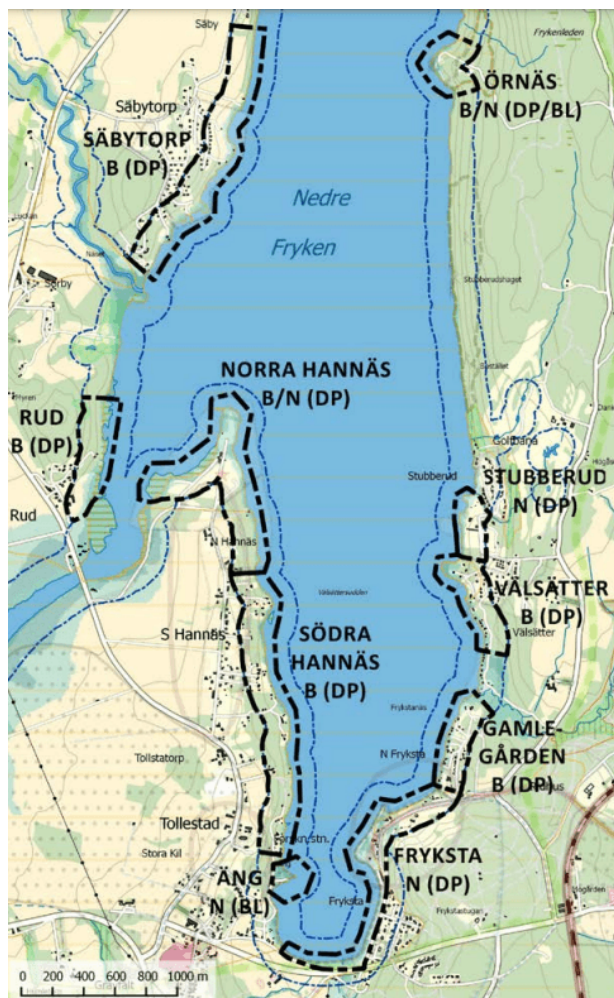
I kommunens översiktsplan (antagen 2023) bedöms fördjupning av översiktsplanen för Nedre Fryken och tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) som fortsatt aktuella.

I fördjupad översiktsplan för Nedre Fryken (antagen 2022) är området utpekat som kompletteringsområde för bostäder.

I tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) (antagen 2014) framgår att LIS-området föreslås omfatta befintlig fritidshusbebyggelse samt intilliggande jordbruksmark norr därom. LIS-området avgränsas i norr av Säby gård och i söder av Tolitaälvens utlopp.

I beskrivningen för LIS-området så framgår att området för det befintliga fritidshusområdet vid en ny detaljplan bör få utökad byggrätt.

Planförslaget bedöms därmed ha stöd i gällande översiktsplan. Planen bedöms därmed kunna upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.



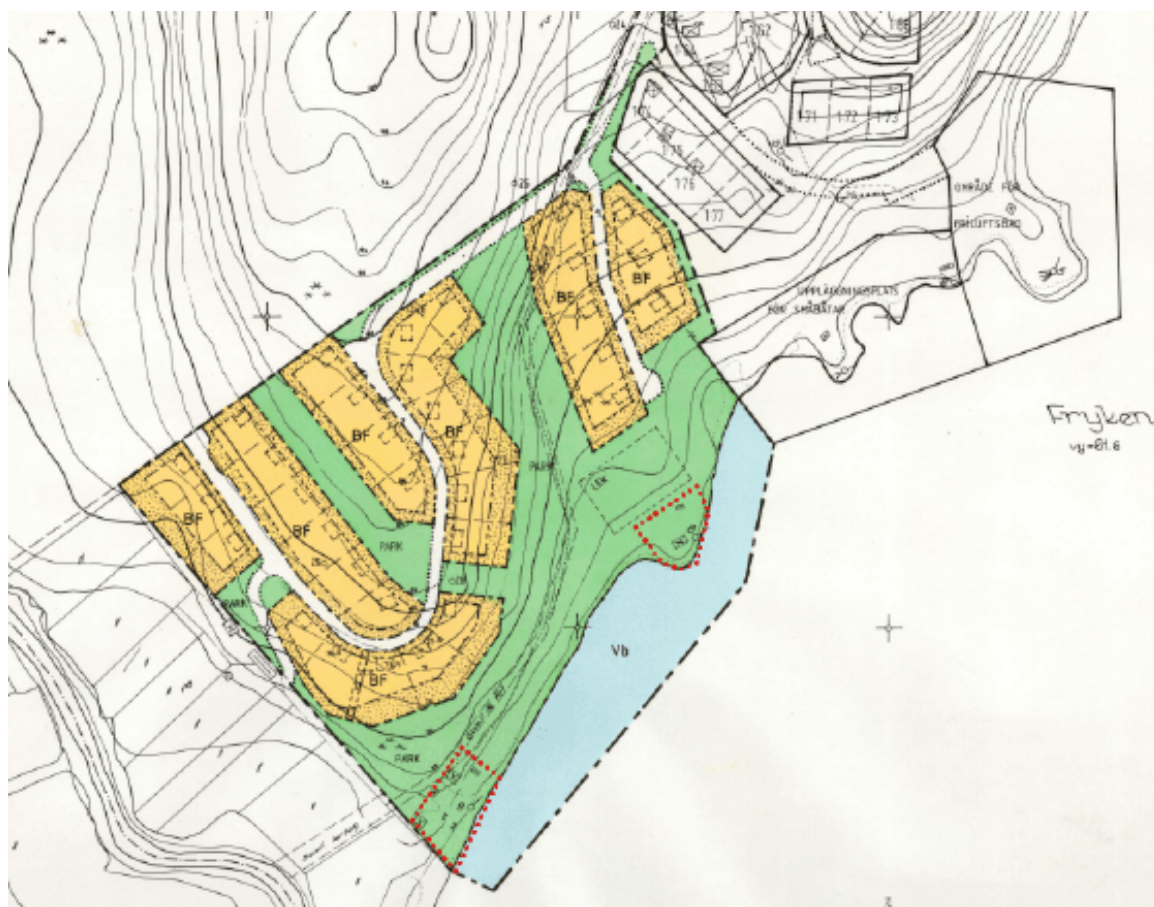
Figur 2: Kartan visar områden som omfattas av LIS. I kartans nordvästra hörn återfinns Säbytorp.

Detaljplan

Området omfattas av förslag till utvidgad och ändrad byggnadsplan för fritidsändamål för Säbytorp 1:2 m.fl. (beslutsdatum 1979-11-26). I plankartan framgår att berört område är planlagt som park, grönområde. För bebyggelsen inom byggnadsplanen gäller bestämmelser om att byggnadshöjden är maximalt 3 meter, att tak får ha en lutning av högst 30 grader, att byggnadernas fasader ska utföras i trä och yttertak beläggas med papp eller tegel, samt att utnyttjandegraden för huvudbyggnad och komplementbyggnad ej får uppta större sammanlagd area än 80m².

Planförslaget omfattar en mindre del av det som i gällande plan omfattar parkmark. Planförslaget innebär att dessa fastighetsägare ska få samma rättigheter som övriga fastigheter inom byggnadsplanen. Dock föreslås en något större byggrätt än det som byggnadsplanen medger.

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 3: Bilden visar gällande detaljplan (byggnadsplan). Berört område med befintlig bebyggelse inom parkmarken är markerad med röd streckad linje.

Planbesked

Myndighetsnämnden har 2023-10-11 beslutat att meddela ett positivt planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900) för Säbytorp 1:112, 1:113 och 1:114.

Rikshintressen

Totalförsvaret

Området ligger inom lågflygningsområde som är ett område av betydelse enligt 3kap 9§ MB. Området bedöms inte påverkas negativt.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom Fryksdalen som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Rikshintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen då syftet är att säkerställa befintlig bebyggelses byggrätt.

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

Då detaljplanen inte innebär någon förändring av faktiska förhållanden bedöms att MKN för utomhusluft inte kommer att påverkas.

Vatten

Området omfattas av vattenförekomst för Nedre Fryken. Vattenförekomstens ekologiska status bedöms som måttlig på grund av sjöns konnektivitet och fisk. Barriärerna fragmenterar vattenförekomsten och hindrar fiskars och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och ned i vattensystemet, samt hämmar flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material. Det påverkar den ekologiska funktionen i vattenförekomsten i så hög grad att den ekologiska statusen bedöms vara sämre än god och åtgärder behöver därför vidtas. God ekologisk status bedöms inte vara möjligt förrän senast 2045.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilverhalten och Bromerade difenyletrar (PBDE).

Detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt.

Buller

MKN för buller bedöms inte överskridas.

Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13-18 §§ och 4 kap. MB gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag. Planområdet påverkas av det generella strandskyddet på 100 meter från både Fryken och Tolitaälven.

Strandskyddet är upphävt för kvartersmark i gällande detaljplan genom beslut från länsstyrelsen.

Inom strandskyddsområdet får till exempel inte nya byggnader uppföras, byggnader ändras till annat ändamål, grävnings- och andra förberedelsearbeten för bebyggelse utföras eller andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar allmänhetens tillträde eller försämrar livsvillkoren för djur eller växter (MB 7 kap 16 §).

Om särskilda skäl enligt MB 7 kap 18 § föreligger kan kommunen ge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Kommunen kan också upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

För att trygga allmänhetens tillgång till fria stränder och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten ska det alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Ett plangenomförande förutsätter att strandskyddet upphävs för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävandet hänvisas till punkt ett i 7 kap. 18c § och till 18d § miljöbalken, dvs. att området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt att det
- ligger inom ett utpekad område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

I plankartan upphävs strandskyddet inom allmän plats för gata med **a2** och inom kvartersmarken för bostäder med **a1**. Områdena är redan bebyggda och nyttjas men är inom gällande plan placerade på parkmark. Upphävandet av strandskyddet bedöms inte medföra att strandskyddets syfte avseende friluftsliv och djur- och växtliv motverkas.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planen ligger i direkt anslutning till sjön Nedre Fryken. Enligt MSBs översvämningskartering påverkas området av höga flöden vid en 200-års nivå. Bostadsbebyggelsen klarar denna nivå, däremot påverkas komplementbebyggelse. Vid ett beräknat högsta flöde för Norsälven påverkas även bostadsbebyggelsen av höga flöden.

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Enligt Boverkets vägledning bör bebyggelse av mindre vikt, exempelvis enstaka villor och fritidshus, tillåtas lokaliseras till områden med måttlig sannolikhet för översvämning. Den årliga sannolikheten för översvämning bör då vara mindre än 1/200.

Enligt Boverket är det dock nödvändigt att det finns en flexibilitet i tillämpningen av de grundläggande utgångspunkterna, och en bedömning av översvämningsrisken ska därför göras i varje enskilt fall. Om det inte är möjligt att lokalisera tillkommande bebyggelse på nivåer så att översvämningsrisken undviks bör planen istället reglera bebyggelsens placering eller utförande så att den nya bebyggelsen klarar översvämnning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna.

Detta gäller framförallt att möjliggöra en ny placering eller utformning av bostaden vid ny- eller ombyggnation.

I kommunens översiktsplan har kommunen tagit ställning till hur de ska förhålla sig till befintlig bebyggelse i översvämningshotade lägen. Där framgår att "fysisk planering och lovgivning ska säkerställa att ingen tillkommande bebyggelse tar skada av översvämnningar som uppstår vid ett skyfall med högre sannolikhet än ett 100-årsregn". Området beräknas inte påverkas inte vid ett 100-årsregn.

Detaljplanen föreslår förbud om att anordna källare men hänsyn till översvämningsrisken (**b1**). Samt föreslås bestämmelse om att marken får endast förses med komplementbyggnad (plusmark) inom område för risk för översvämningspåverkan vid en 200-årsnivå.



Figur 4: MSBs översvämningskartering med berörda fastigheter närmast vattnet. 100 års nivån illustreras av den mörkaste blå färgen, ljusblå yta visar 200 års nivån och skrafferad yta visar beräknat högsta flöde (BHF).

Risk för ras, skred och erosion

En fastighet ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart enligt SGU:s kartering. Del av strandremsan ligger inom område med potentiellt hög eroderbarhet där lera och/eller silt förekommer och låg eroderbarhet där morän förekommer.

Inför granskningen har en bedömning av de geotekniska förhållandena vid tre bebyggda fastigheter för en något utökad byggrätt utförts på uppdrag av Kils kommun (Loxia group, 2024).

Inom detaljplanområdet finns inga tecken på förekomst av naturligt lagrad skredbenägen jord såsom lös lera. Den fyllning som förekommer inom området förutsätts ha skett med icke skredbenägna jordmassor.

Rasrisk kan föreligga där marklutningarna är branta, vilket de är lokalt inom detaljplaneområdet. Med tanke på de terrasseringar som har skett inom fastigheterna minskar dock detta rasrisken. Vid eventuella utbyggnader inom fastigheterna är det dock viktigt att rasrisken beaktas, såsom;

- Förekommande lösa block skall ej lämnas nära krönet av schaktslänter, varken tillfälliga eller permanenta.
- Tunna jordskikt på kraftigt lutande bergytor avlägsnas.
- Bergslänter säkras mot ras, antingen genom skrotning eller inklädnad av slänten.

Vid höga vattenflöden kan erosion uppkomma vid Tolittaälven och påverka fastigheten Säbytorp 1:8 söder om Säbytorp 1:112. Detta är dock inget som bedöms ha effekt på fastigheten Säbytorp 1:112 då denna är högre belägen än lågpartierna inom Säbytorp 1:8.

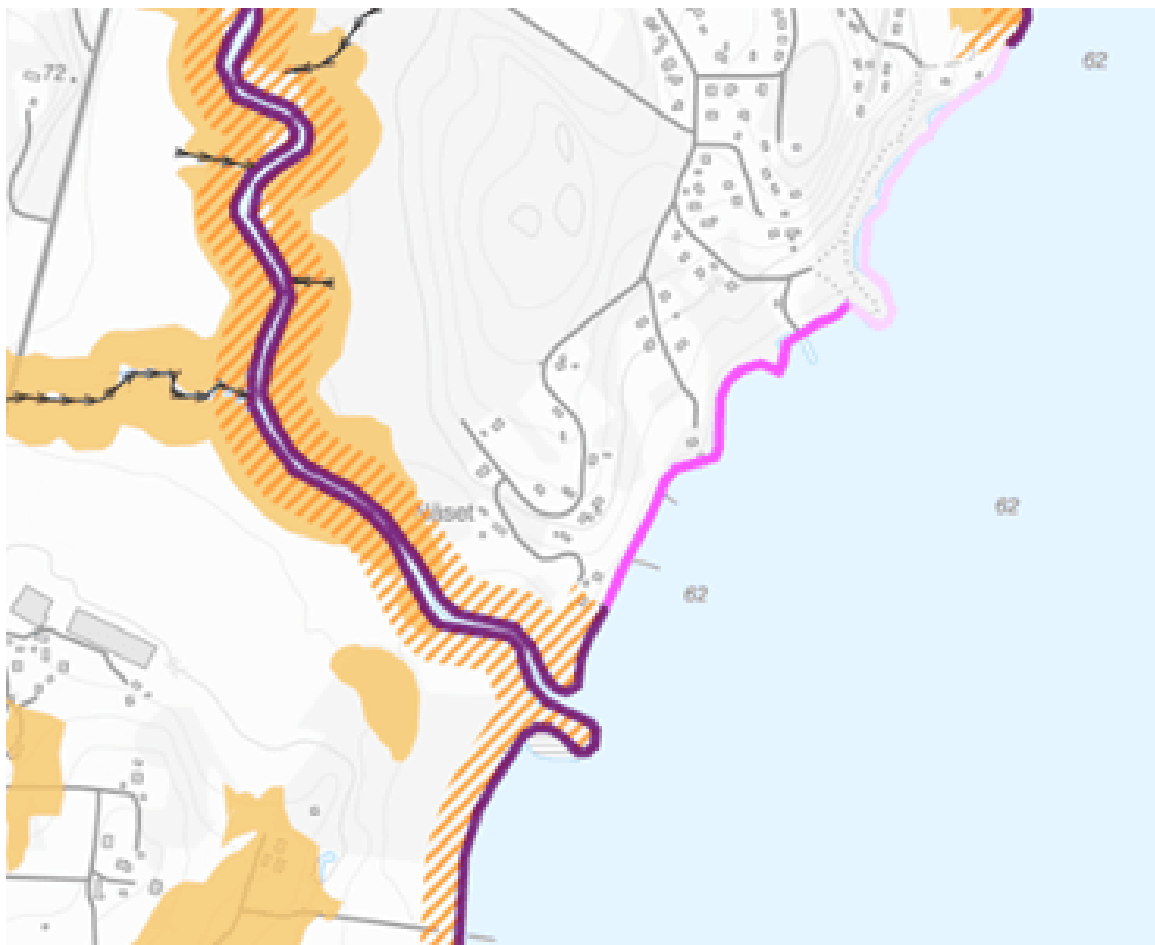
Potentiell erosionsrisk föreligger dock inom fastigheterna Säbytorp 1:112 – 1:114 av 2 anledningar;

- avrinnande vatten från höjdområden
- Stranderosion

Inom Säbytorp 1:112 (som markerats för potentiellt hög eroderbarhet) och även de båda övriga fastigheterna finns strandskoningar och den bedömning undertecknad gjort vid platsbesöket vid Säbytorp 1:112 tyder ej på att stranden här skulle vara mer känslig för erosion.

Jorden i strandzonen är ej att betrakta som erosionskänslig, men med tanke på att flera av slänterna i strandkanten är i det närmaste vertikala kan ändå viss lokal påverkan ske. Ett fortlöpande underhåll av strandskoningarna inom området behöver därför ske, vilket bör ombesörjs av respektive fastighetsägare. Denne skall då beakta de regler som gäller för anmälan om vattenverksamhet.

Sammanfattningsvis, utifrån den syn som har skett på plats, bedöms de geotekniska förutsättningarna som mycket gynnsamma inom området. Den oro om sämre förhållanden vid Säbytorp 1:112 som kunde befaras utifrån underlagsmaterial stöds ej av den bedömning som har skett på plats. De förhållanden som underlagsmaterialet visar kan vara mer representativt för grannfastigheten Säbytorp 1:8.



Figur 5: SGUs ras och skred kartering. Orange skrafferad yta visar aktsamhetsområde för skred. Mörklila linje visar område med potentiell hög eroderbarhet och lila linje område med låg eroderbarhet.

Geotekniska förhållanden

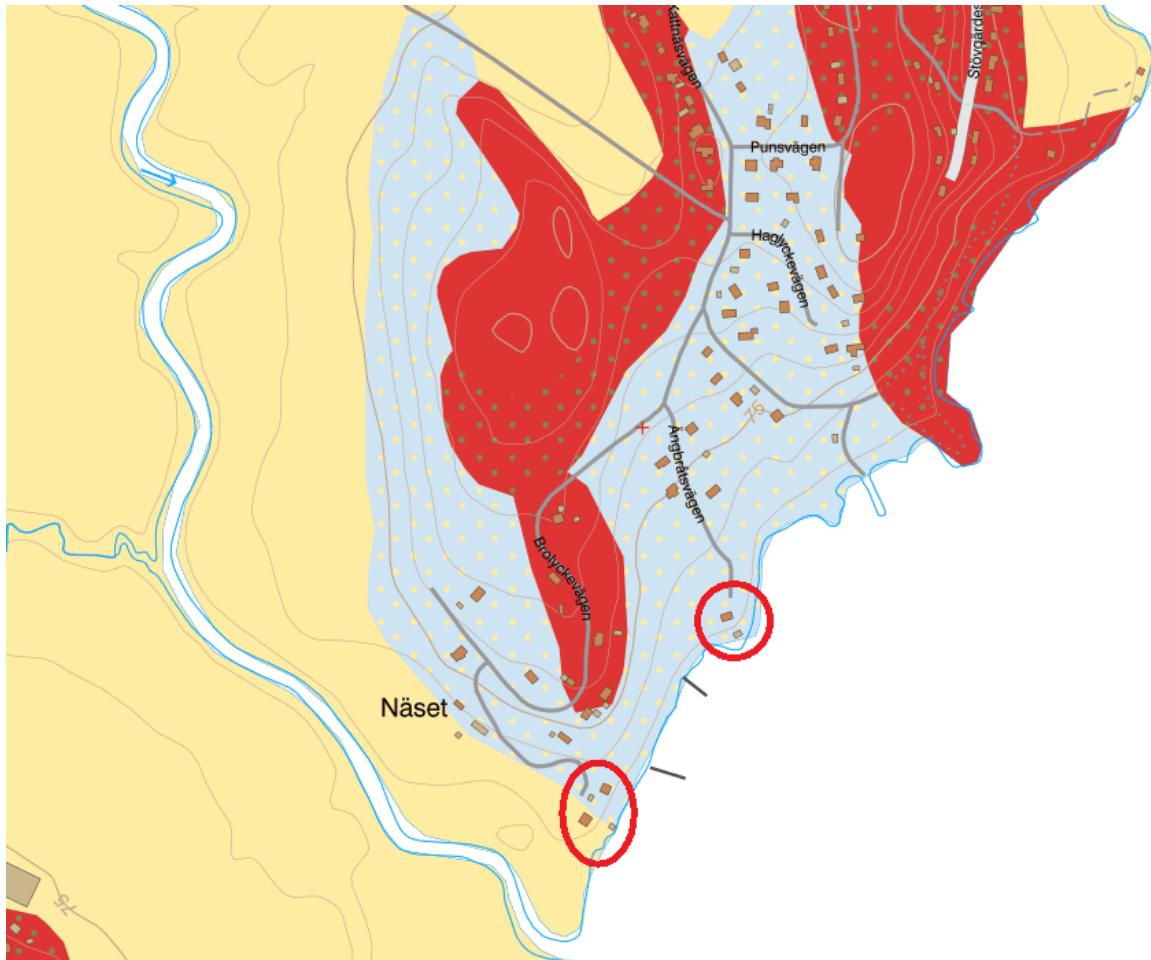
Marken inom området består av ett grundlager av morän samt ett ytlager av lera-silt, för fastigheten längst till söder består grundlagret av lera-silt enligt SGUs jordartskarta. Marken inom området varierar mellan ca + 64 till + 68 meter. Djupet till till berg är mindre än 3 m inom området. Vid den geotekniska bedömningen av området (Loxia group, 2024) konstaterades att djupet till berg är mindre inom områden där lera och/eller silt förekommer och större inom områden med morän, där motsatsen kunde ha förväntats.

Vid platsbesöket noterades att de på kartmaterialet angivna förhållandena med jord dominerad av morän stämmer. Vid besöket medfördes en sticksond och denna användes främst inom den södra delen av vassbältet vid Säbytorp 1:112 och där kunde det noteras att blockig jord huvudsakligen förekom inom 0,5 m under sjöns botten, vilken till stor del täcktes av slam och dy. Att de geotekniska förhållandena vid Säbytorp 1:112 skulle avvika från de båda andra fastigheterna delas därför ej av observationerna på plats. Bedömningen från platsbesöket är att områden med lera och/eller silt förekommer längre söderut inom de låglänta och planare skogsområdena mot Tolittaälven.

Detta enligt SGU:s kartor som inför granskningsskedet bekräftats av en geologisk bedömning.

Inför granskningen har en bedömning av de geotekniska förhållandena för en något större byggrätt utförts på uppdrag av Kils kommun.

Enligt bedömningen av de geotekniska förhållandena bedöms inga kompletterande geotekniska undersökningar krävas. Om det skulle bli aktuellt med sprängning rekommenderas att en riskbedömning görs tillsammans med anlitad sprängare. Vid mer omfattande sprängningsarbeten skall vibrationskonsult anlitas för att bedöma risken för negativ omgivningspåverkan. Utifrån den syn som har skett på plats bedöms de geotekniska förutsättningarna som mycket gynnsamma inom området.



Figur 6: Bilden visar områdets olika jordarter med berörda fastigheter markerat med röd linje.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av några kända fornlämningar eller kulturminnen.

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.

Fysisk miljö

Området utgör en del av ett sommarstugeområde i Säbytorp. Inom området är det både fritidshus och permanentboende. Bebyggelsen inom stugområdet består av envåningsbyggnader med tillhörande komplementbyggnader av likartad karaktär, färgsättningen varierar.

Planområdet utgörs av ett strandområde med tre fastigheter med befintliga äldre bostads- och fritidshus med tillhörande komplementbyggnader. Området består öppen mark med inslag av lövträd. Området är planlagt som parkmark enligt gällande plan.

Syftet med den aktuella planläggningen är att legalisera de tre fastigheterna och ge dem användningen bostäder.



Figur 7: Bild över det norra huset som omfattas av detaljplanen. Huset är i ett våningsplan med stående träpanel.



Figur 8: Bild över de södra husen som omfattas av detaljplanen. Husen är i ett våningsplan med stående träpanel.

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns inget kommunalt drick- och spillvattennät inom området. Däremot finns gemensamhetsanläggning för både dricksvatten och spillvatten. Berörda fastighetsägare är anslutna till och del i gemensamhetsanläggningarna som finns i området.

Dagvatten infiltreras på den egna fastigheten eller leds på ytan till Nedre Fryken. Med hänsyn till verksamhetens art och omfattning bedöms risken för att förorenat dagvatten ska nå recipienten som liten.

El och fiber

Området är anslutet till Ellevios distributionsnät, Kils stadsnät samt Skanovas telenät.

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

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Kommunens återvinningscentral och närmaste återvinningscentral finns i Kils centralort, ungefär sju kilometer söder om planområdet.

Service

Närmaste förskola samt skola F-6 finns i Tolita, ungefär fyra kilometer nordväst om planområdet. Skola 7-9 finns i centrala Kil, cirka sju kilometer söder om planområdet. Vårdcentral finns i centrala Kil. Närmaste sjukhus finns i Karlstad, dit det är cirka tre mil. Livsmedelsbutiker och annan kommersiell service finns i Kils tätort, cirka sju kilometer söder om planområdet.

Ett plangenomförande kommer inte att ställa krav på någon förändring av den samhälleliga servicen.

Inga förändringar i förutsättningarna för den kommersiella servicen kommer att ske med anledning av planläggningen.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs genom en samfällad väg är ansluten till väg 716.

Vägen används främst av boende inom och besökare till Säbytorps stugområde, samt intilliggande jordbruksfastighet.

Ett plangenomförande bedöms inte ställa krav på någon förändring av det övergripande vägnätet eller den samfällda vägen.

Angöringen till bostäderna inom planområdet kommer att ske via en befintlig mindre körväg som sträcker sig genom planområdet.

Parkeringsbehovet inom planområdet löses inom den egna fastigheten.

Inom planområdet eller anslutande områden finns inga separata gång- och cykelvägar. Det finns inte heller någon trafikseparerad gång- och cykelförbindelse längs väg 716.

KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär inga större förändringar av faktiska förhållanden. Detaljplan tas fram för de befintliga bostads- och fritidshusen som idag är placerade inom parkmark i gällande plan. Planen innebär att det som tidigare omfattades av parkmark ersätts av användning för bostäder. De förändringar som föreslås innebär att dessa fastigheter med befintliga bostäder får planstöd.

Fastighet Säbytorp 1:114 har idag anslutning från väster från Ängbråtsvägen medan fastigheterna Säbytorp 1:112-1:113 har anslutning från väster från Brolyckevägen. Anslutningsvägarna ligger idag inom allmän platsmark för park. Detaljplanen föreslår ingen justering av vägnas faktiska läge utan lägger fast dem som gatumark för att säkra fastigheternas infarter genom att planläggas som gata. Del av allmän platsmark för parkmarken inom fastighet Säbytorp 1:122 samt Säbytorp S:1, kommer i och med planen istället att bli allmän platsmark för gata.

Fastigheterna Säbytorp 1:112-1:114 har idag servitut för väg samt ingår i den samfällighetsförening som handhar gemensamhetsanläggningen för bland annat vägar, vatten och avlopp. I och med att planen vinner laga kraft behövs inte befintliga servitut för väg till de tre fastigheterna. Ett upphävande av servitutet kan ske genom lantmäteriförrättning. Området som omfattas av gata i detaljplanen ska ingå i gemensamhetsanläggning för gata, även detta regleras genom lantmäteriförrättning. Utöver detta krävs ingen annan fastighetsbildningsåtgärd för genomförandet av detaljplanen då fastigheterna redan är bildade och inte avser ändras.

Strandskyddet upphävs inom de områden som redan är ianspråktaga som tomtmark, det vill säga de tre enskilda fastigheterna, samt för infartsvägen.

Planen omfattas av höga flöden från sjön Nedre Fryken. Bostadshusen klarar en 200-års nivå men påverkas vid ett beräknat högsta flöde. För att säkerställa att bostadsbebyggelse inte hamnar inom 200-års nivån för Nedre Fryken har marken inom gränsen för 200-års nivå reglerats med kryssmark (:::) marken får endast förses med komplementbyggnad. Utöver detta föreslås förbud om att anordna källare men hänsyn till översvämningsrisken (**b1**).

De geotekniska förutsättningarna bedöms som mycket gynnsamma inom området. I nuläget och vid ett plangenomförande bedöms att vid fallet av ev. sprängning rekommenderas att en riskbedömning görs tillsammans med anlita sprängare. Vid eventuella utbyggnader inom fastigheterna ska beaktas att förekommande lösa block skall ej lämnas nära krönet av schaktslänter, varken tillfälliga eller permanenta, tunna jordskikt på kraftigt lutande bergytter avlägsnas, samt bergslänter säkras mot ras, antingen genom skrotning eller inklädnad av slänten. Ett fortlöpande underhåll av strandskoningarna inom området behöver ske, vilket bör ombesörjas av respektive fastighetsägare. Denne skall då beakta de regler som gäller för anmälan om vattenverksamhet.