



## PLANBESKRIVNING



### Detaljplan för Säterivägen

Säffle 6:18 m fl  
Säffle Kommun  
Värmlands Län

# INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	4
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	16

# 1. INLEDNING

## BAKGRUND

Kommunen har ett behov av ett större utbud av detaljplanerad mark för att ha en god beredskap för industriella etableringar. För att tillgodose kommande behov krävs ytterligare planlagd mark för industriverksamhet. Området ska kunna användas till olika typer av verksamheter med relativt få begränsningar enligt PBL, och lokaliseringen har valts, och säkerställts i FÖP Säffle stad, på grund av att det bedöms finnas möjligheter utifrån omgivningspåverkan och störningssynpunkt med relativt få närliggande boende eller annan känsligare markanvändning.

## PLANENS SYFTE

Planen syftar till att skapa ytterligare mark för verksamhets- och industrietableringar i Säffle stad. Det ska också vara möjligt att kunna fastighetsindela och sälja tomter i olika storlekar.

## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Behovsbedömning

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör för inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

## PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

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 det justerade beslutet anslås på kommunens anslagstavla.

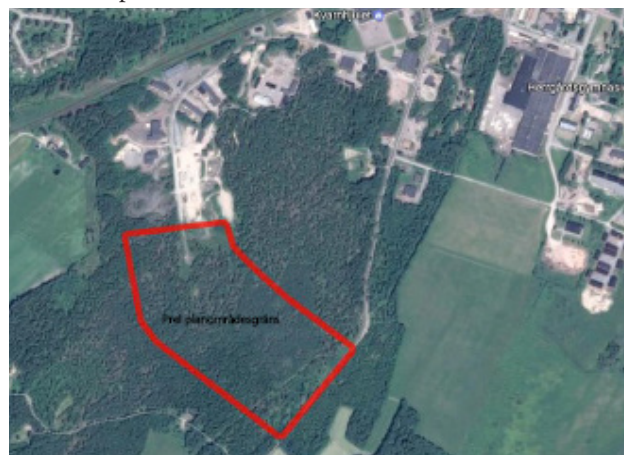
Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter det justerade beslutet anslagits.

### Preliminär tidplan

Planuppdrag	maj 2017
Beslut om samråd	mars 2018
Samrådsckede	sommar 2018
Beslut om granskning	september 2018
Granskning	sept.-okt. 2018
Antagande MBN	november 2018
Laga kraft	tidigast dec. 2018

## PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar ca 20 ha. Fastigheter som ingår är Säffle 6:18 och Krokstad 3:1. Säffle kommun äger marken inom planområdet.



Ovan: Ungefärlig avgränsning av planområde rödmarkerat

## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2017-05-22 beslutat att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Säterivägen 6:18.

## ÖVERSIKTSPLAN

Den gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2013-12-16. I den är planområdet i allt väsentligt markerat som ett utvecklingsområde för verksamheter. Den aktuella planläggningen har alltså stöd i

Planbesked  
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglöv



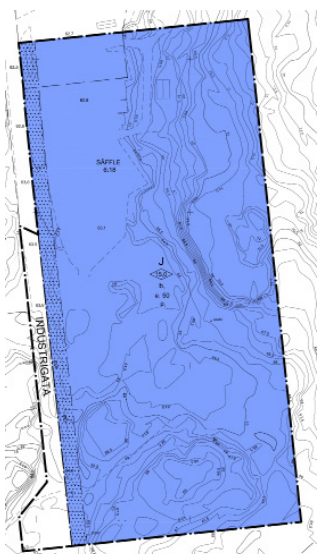
gällande översiktsplan. Områdets tänkta användning är även förenligt med fördjupningen av översiktsplanen för Säffle stad (FÖP).

## DETALJPLANER

Det finns ingen gällande detaljplan för området. Det aktuella området omfattas i sin norra del av detaljplan för utvidgning av Sydvästra Industriområdet (delar av Säffle 6:18 och Köpmannen 2). Samt detaljplan för förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för industriområdet i sydvästra delen av Säffle tätort, Säffle kommun, upprättad i September 1975. Planenerna anger industriändamål för den berörda kvartersmarken.



*Kartan är utdrag ur plankartan förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för industriområdet i sydvästra delen av Säffle tätort, 1975.*



*Kartan är utdrag ur plankartan för utvidgning av sydvästra industriområdet delar av Säffle 6:18 och Köpmannen 2*

## ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

Området påverkas inte av andra kommunala policys och program.

## BEHOVSBEDÖMNING

Enligt tillhörande behovsbedömning, daterad 2018-03-05, bedöms inte markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra risk för betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) av planen.

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan men följande frågor bör utredas ytterligare under planarbetet:

- Kulturmiljöpåverkan
- Dagvattenhantering
- Naturvärden
- Geoteknik

## 3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL MILJÖBALKEN

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

**2 kap. MB** – Allmänna hänsynsregler.

Planen bedöms uppfylla de allmänna hänsynsreglerna genom val av lokalisering samt de avvägningar mellan intressen som görs inom ramen för planprövningen.

**3 kap. MB** – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Inga riksintressen enligt 3 kap. berörs.

**4 kap. MB** – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Planområdet ligger inom riksintresse för kust- turism- och friluftsliv 4:2 . Ett genomförande bedöms inte påverka riksintressets värden. Detta då området inte utgör ett frekventerat besökt strövområde samt att det är en utveckling av staden och befintligt industriområde.

**5 kap. MB** – Miljökvalitetsnormer.

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 musselvattnet (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planen kommer att innebära en ökning av hårdgjorda ytor i området. Detta kommer att innebära ökade dagvattenflöden och minskad andel infiltration. Vidare ökar också föroreningsbelastningen från dagvatten i förhållande till idag. För att minska påverkan förelås öppen dagvattenhantering i diken och att fördröjning skapas i svackdiken med dämmen. Dikena kommer även att bidra med viss rening/sedimentering av föroreningar i dagvattnet.

## Vattenförekomster

Primär recipient för dagvattnet från området är Byälven (SE655842-133470), i nära anslutning till utloppet till Byviken i Väneren (SE655344-133125).

År 2009 fastställde Vattenmyndigheten de första miljö kvalitetsnormerna (MKN) för yt- och grundvattenförekomster. Dessa ingår i EUs vattendirektiv (ramdirektivet för vatten) som i Sverige benämns för Vattenförvaltningen. Miljö kvalitetsnormerna beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska uppnå vid en viss tidpunkt. För ytvattenförekomster är målet att god ekologisk och kemisk status har uppnåtts år 2015. Där detta är tekniskt omöjligt finns tidsfrist till år 2021 och längst till år 2027. För alla vattenförekomster finns även ett krav på att statusen på recipienten inte får försämrats.

Planområdet är beläget inom delavrinningsområdet för Byälven (Byälven nedströms Säffle). Byälvens statusklassningar (beslutade 2017-02-23) visar måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (inkluderat kvicksilver). Byälvens klassning ”måttlig ekologisk status” (viss.lansstyrelsen.se) är baserad på problem med övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter, flödesförändringar och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer. Att Byälven inte uppnår god kemisk status beror på bedömning genom nationell extrapolering där gränsvärden för kvicksilver och bromerad difenyleter överskrids för samtliga ytvattenförekomster i Sverige. En specifik statusklassning vad gäller kemisk status för Byälven nedströms Säffle saknas. MKN lyder god ekologisk status till 2027 och för kemisk ytvattenstatus ska MKN nå god status. Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka status MKN för recipient av dagvatten (Byälven).

Byälvens klassning måttlig ekologisk status är baserad på problem med övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter, flödesförändringar och hydromorfologiska förutsättningar.

Att Byälven inte uppnår god kemisk status beror på bedömning genom nationell extrapolering där gränsvärden för kvicksilver och bromerad difenyleter överskrids

för samtliga ytvattenförekomster i Sverige. En specifik statusklassning vad gäller kemisk status för Byälven nedströms Säffle saknas.

## Risk för luftföroreningar

Säffle kommun är del i Miljösamverkan Värmland som bland annat utgör en gemensam portal för luftkvalitetsmätningar för MKN ibland deltagande kommuner. Säffle kommun mätte PM10, NO2 och bensen under 2003/2004. Resultaten visar att värden för PM10, NO2 och bensen sannolikt underskrider miljö kvalitetsnormerna för samtliga parametrar men preciseringarna för miljö kvalitetsmålet frisk luft överskrids för PM10 och för bensen. Mätningarna utfördes dock inte enligt föreskrift vilket innebär att resultaten endast kan tolkas som ungefärliga. I centrala Säffle och vid Rolfserud har mätningar genomförts som påvisat höga värden av svaveldioxid, dock har dessa värden sjunkit med tiden. Säffle kommun kommer under 2019 att mäta PM10, NO2 och SO2 enligt föreskrift för jämförbarhet mot MKN och dessa värden kommer att beaktas i fortsatt planering.

## Risk för omgivningsbuller

Ett avsnitt om buller hänvisas till sidan 10.

## Samlad bedömning 5 kap miljöbalken

Säffle kommun bedömer, mot bakgrund av resultatet av dagvattenutredningen (se vidare under rubriken dagvatten samt bilagd dagvattenutredning) samt planens utformning (öppna svackdiken, avledning genom vårmak innan recipient) och planbestämmelser att det inte föreligger någon (ökning av risk för) överskridande av MKN vatten, luft eller omgivningsbuller.

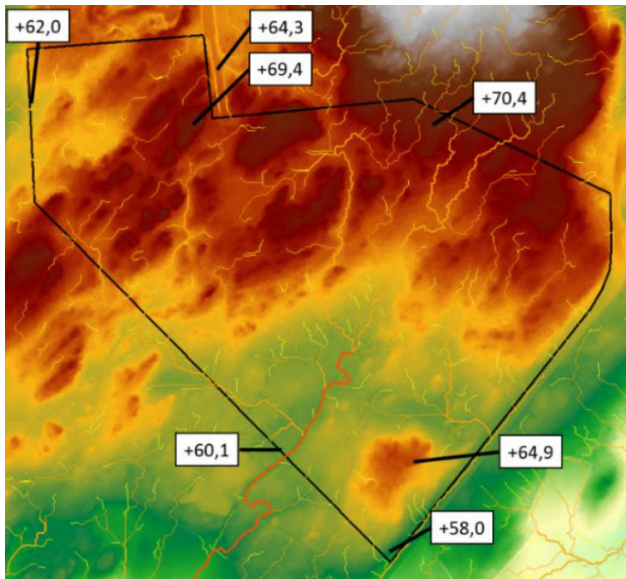
**7 kap. MB** – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Området bedöms inte påverka eller påverkas av skydd enligt 7 kap MB.

# 4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR

## Mark, vegetation och landskapsbild

Marken ligger i Säffles sydvästra del, och innebär en naturlig förlängning av Säterivägen. I norr ansluter området mot ett befintligt verksamhetsområde. Planområdet är något kuperat och omfattas i huvudsak av skogsmark, där större delen av denna utgörs av produktionskog. Markens nivåer varierar mellan +58 till +70 m (RH2000) inom den planerade kvartersmarken.



Ovan: Topografi för planområdet. WSP 2018-2-14.

Nedan: Vy från mitten av planområdet. Foto Henric Erntsson.



I området finns rikligt med diken från markavvattning och i stora delar är det gallringsbar barrskog. Trots tidigare dikning finns fuktiga sänkor kvar mellan bergsryggarna i området och flera mycket små våtmarker med mossa. I området finns ställvis grövre tall samt några ytor med hållmarkstallskog med blåbärsris.

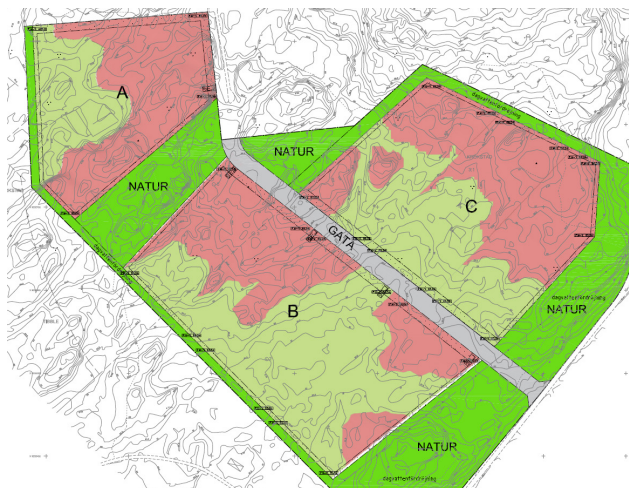
Området korsas även av en ridstig. För området har en naturvärdesinventering<sup>1</sup> gjorts för att identifiera och

1 Naturvärdesinventering tillhörande detaljplaneområde vid Säterivägen, Säffle kommun, Henric Erntsson konsult.

avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald samt att dokumentera och naturvärdesbedöma dessa. Inventeringen har skett under sommaren 2017. Inventeringen visar på att det inte finns rödlistade arter noterade eller livsmiljöer som indikerar på höga naturvärden inom planområdet.

## Planförslag

Huvuddelen av skogsmarken inom planområdet kommer vid ett plangenomförande att ersättas med tomtmark för industri och verksamheter. Genomförandet av planen kommer att kräva att markens nivåer utjämnas för att kunna ta upp de nivåskillnader som finns inom området och säkerställa ett naturligt möte med höjdsättningen på befintlig industrimark, befintlig gata (Säterivägen) och Industrigatan i söder. En massbalans kommer att eftersträvas, och förprojektering pågår parallellt med planarbetet för gata, tomtmarkens höjdsättning



Ovan: Utsnitt av planområdets kvartersmark med utfyllnad (ljusgrönt) och schakt (ljusrött) utifrån uppskattad höjdsättning.

samt VSD-nät.

En preliminär höjdsättning av området har gjorts, utifrån förprojekteringen av gatan (profil och plan) samt dagvattenutredningens resultat. Utifrån höjdsättningen, som inom område A omfattar marknivåer mellan +64 till +66 m, område B omfattar marknivåer mellan +61 till +65 m samt område C omfattar marknivåer mellan +63,5 till 69,5 m. Utifrån denna höjdsättning har en översiktlig massberäkning gjorts, där ett massöverskott om ca 45 000 m<sup>3</sup> uppstår vid full exploatering. Beräkningen har inte tagit hänsyn till massornas egenskaper utan är endast en volymbäräkning utifrån nuvarande

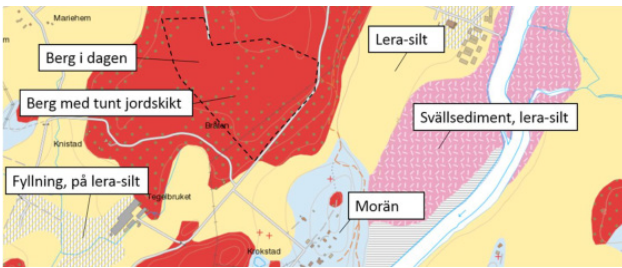
	SCHAKT m <sup>3</sup>	FYLLNAD m <sup>3</sup>
A	19778	8133
B	39241	37993
C	57652	24460
<b>TOTALT</b>	<b>116671</b>	<b>70586</b>

Ovan: Beräkning av massor (schakt och utfyllnad).

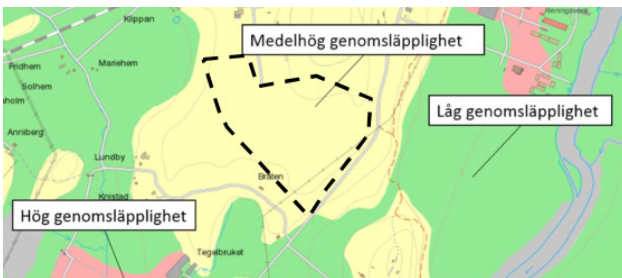
och uppskattad höjdsättning inom kvartersmark.

## Geotekniska förhållanden

Planområdet består av kuperad bergig skogsmark med tunt jordlager med nära till berg och berg i dagen. SGU klassar genomsläpplighetsförmågan som medelhög inom



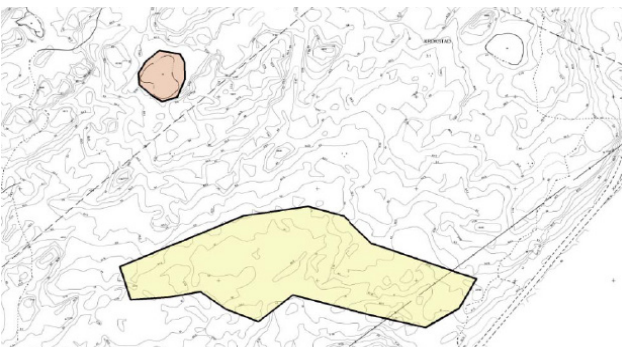
Ovan: SGU's jordartskarta med planområdet markerat.



Ovan: Genomsläpplighetsförmågan i området.

planområdet.

Ur Swecos geotekniska PM som utfördes under sommaren 2017, bedöms inga hinder eller allvarliga restriktioner finnas för planens genomförande. Utredningen visar på att totalstabiliteten för området är tillfredsställande. I beaktan av lokal stabilitet, djupa schakter, inom delar



Planområde med markering för mosse samt blötare partier.

med finkornig jord, ska stabiliteten enskilt utredas.

I figuren ovan har markerats ett brunt område som utgörs av en torvmosse. Torvens mäktighet har ej bestämts men bedöms uppgå till mellan 0,5 à 2 m. I figuren har även ett område markerats med gul färg. Inom denna del bedöms att mer finkornig jord med större mäktigheter (1 à 3 m) förekommer. Detta område upplevdes blötare än övriga delar. Förekommande diken i området var vid besiktningstillfället torra.

## Planförslag

Med hänsyn till genomförd geoteknisk undersökning bedöms goda grundläggningsförhållanden

råda, och inga allvarliga hinder för planens genomförande har identifierats.

I delar med finkornig jord och organisk jord kan sättningar utvecklas vid belastningsökningar på jorden. Ytlig grundläggning bedöms möjlig inom hela området med t.ex. hel bottenplatta. Inom del av området med organisk jord erfordras utskiftning vid grundläggning. Bergschakt vid grundläggning och/eller ledningsdragning kommer bli aktuell. Vid bergsschakt kan massorna fungera som återfyllnad för utjämning av tomter. I detaljprojekteringskedet kan kompletterande geotekniska undersökningar erfordras.

## Förorenad mark

Det föreslagna planområdet utgörs idag av ett skogsområde. Inga indikationer på markföroreningar finns i området. Söder om området har bland annat Tegelbruket och motorbanan pekats ut som ett ej riskklassat men potentiell förorenat område. Norr om planområdet längs Säterivägen finns verksamheter med B-klassad tillståndspliktig verksamhet.

## Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap11§.

## Radon

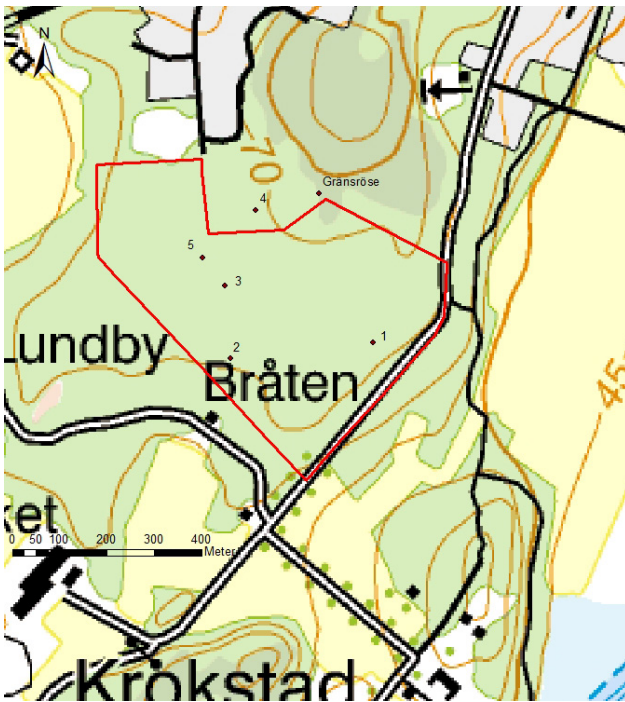
Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Erforderlig planbestämmelse införs på plankartan. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

## Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning (för lokaler där människor ska vistas stadigvarande) om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

## Fornlämningar och kulturminnen

I augusti 2017 utförde arkeologer från Värmlands Museum en kulturmiljöutredning på fastigheten Säffle 6:18, i den sydvästra utkanten av Säffle stad. Utredningen föranleddes av kommunens planer på att i framtiden ha möjlighet att exploatera området för industrimark. Vid utredningen påträffades fem objekt, varav ett klassas som fornlämning (objekt 4). Övriga klassas som övriga



Karta över utredningsområdet med påträffade objekt. kulturhistoriska lämningar.

Objekt 4 är registrerat i fornminnesregistret (FMIS) som en förhistorisk grav i form av en stensättning. För ett eventuellt borttagande krävs Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap 12§ KML. Ett sådant tillstånd kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder och därmed bekostas av exploatören enligt 2 kap 14§ KML. Detta gäller även ytan kring den eventuella fornlämningen, dvs. dess fornlämningsområde. Hur stor denna yta är avgörs från fall till fall. En lämning av den här typen brukar vanligtvis omgärdas av ett fornlämningsområde på upp till 50 meter från lämningens yttre markering.

Intill och strax utanför utredningsområdet finns också en ålderdomlig vägsträckning med en allé som leder fram till gården Krokstad. Denna vägsträckning är av ålderdomlig karaktär och kan följas i kartstudier tillbaks



Bild ovan: Allé till Krokstad Herrgård. Foto: vf.se

åtminstone till år 1798.

Efter samrådet har en kompletterande kulturmiljöutredning utförts av Värmlands museum, då planområdets utbredning har ändrats något sedan den första kultur-



Ovan: Motorklubben sydväst om planområdet.



Ovan: Säterivägen, befintlig industri.

miljöutredningen. Vid denna har ett gransröse påträffats (se kartan ovan), vilket enligt museet sannolikt är en gräns för Säffle gård, vilket bedöms utgöra ett högt kulturhistoriskt värde. Placeringen på kartan ovan är redovisad något norr om ett hörn av planområdet, men enligt museets bedömning är den faktiska placeringen i hörnet, i en känd och fortfarande gällande gräns. Eftersom gransröset finns i en gräns som fortfarande existerar så utgör det inte någon fornlämning. Men vid en exploatering bör gransröset bevaras och ett tillräckligt stort område kring det bör undantas från byggnation, så att man ska kunna förstå rösets funktion och ursprung.

Sammantaget anser museet att en kommande detaljplan inte kommer att påverka någon kulturmiljö i någon större utsträckning. Av vikt är dock att man uppmärksammar förekomsten av en fornlämning, samt beaktar och tar hänsyn till ovan beskrivna vägavsnitt med tillhörande allé som angränsar till det aktuella utredningsområdet.

#### Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas, skall kontakt tas med tillsyns-myndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

Planområdets gräns har anpassats till gransröset beskrivet ovan, och undantar en zon inom 20 meter från lämningen, enligt Värmlands museums rekommendationer.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag, dock gränsar det i norr till ett större industriområde innehå-



lande Euro Svets AB, Herrgårgymnasiet, AB Säffle Varmförzinkning mm. De angränsade anläggningarna dominerar landskapet med större byggnadskroppar och hårdgjorda ytor. Utanför planområdet, mot sydväst, finns en byggnad som används av en motorklubb.

Närmaste bostadshus finns beläget drygt 200 meter sydväst om planområdet, i fonden av Krokstadsallén. Ytterligare bostäder finns väster om planområdet inom ca 350 meter eller mer.

### Planförslag

Planen föreslås utformas med tre delområden. Dessa kan med fördel byggas ut i etapper, i takt med efterfrågan (se vidare genomförandebeskrivningen). Kvartersmarken ges markanvändningen industri (J) och får bebyggas med högst 60% av respektive fastighetsarea (e<sub>1</sub>). Byggnadshöjden anges till högst 20 meter (**20 i romb**) vilket innebär höjden mellan underkant sockel (vid markens medelnivå) och takfot. Marken inom kvartersmarken ska beredas så att nivåskillnader mot angränsande allmän platsmark och annan industrimark ska tas upp inom egen fastighet (n<sub>2</sub>).

### Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

### Planförslag

Planområdet bedöms kunna göras tillgängligt så att de uppfyller Boverkets föreskrifter.

## FRIYTOR

### Rekreation

Området utgör inget stort rekreationsområde för friluftslivet, men med hänsyn till att det är oexploaterad skogsmark i det förslagna planområdet kan stigsystem och visst lokalt rekreationsvärde finnas.

### Planförslag

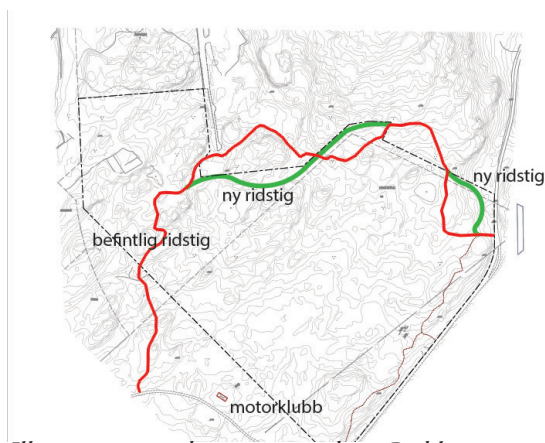
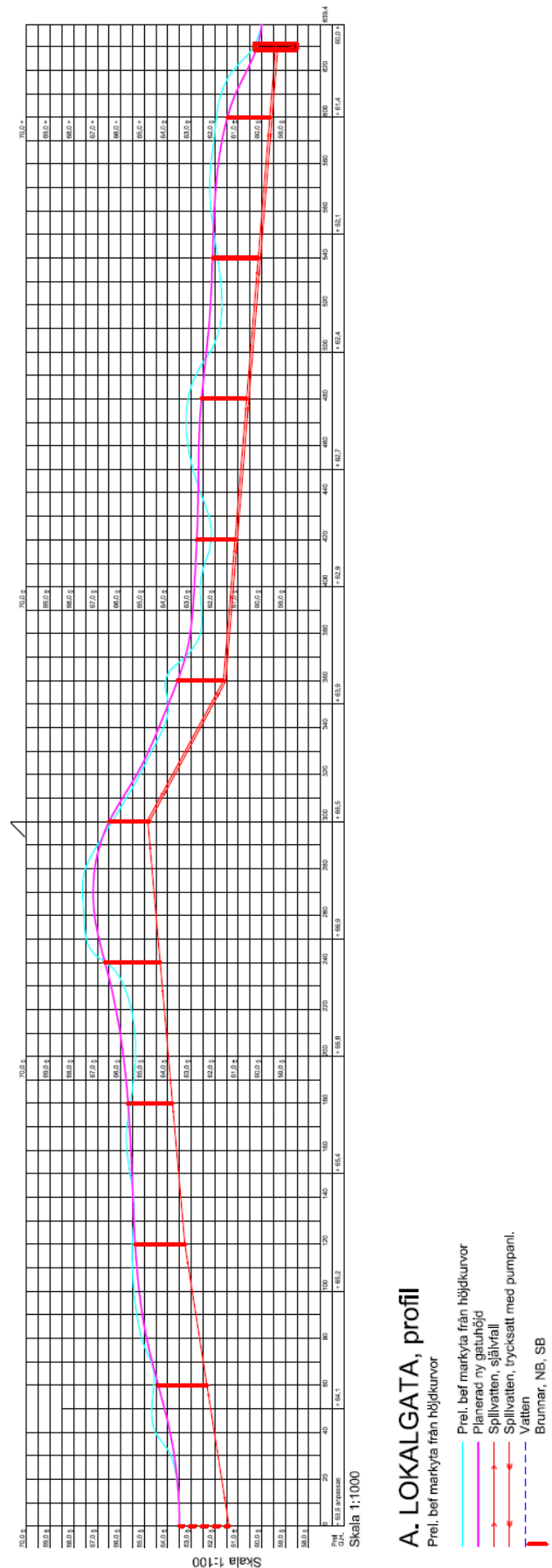


Illustration över dragning av ridstig. Röd linje visar befintlig ridstig och grön visar ny dragning.



Ovan: Förprojektering profil Säterivägen (GATA). OBS - preliminär arbetshandling.

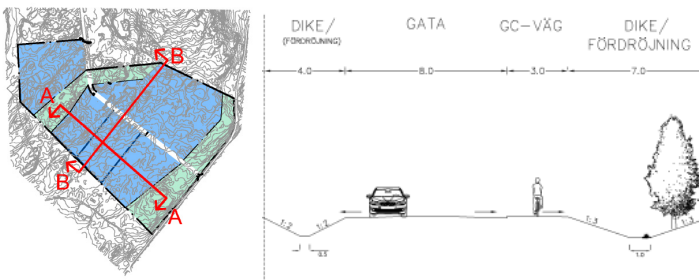
Ridstigen som finns inom planområdet ska ersättas och samma funktion ska finnas. Dialog har förts med företrädare från ridklubben och förslag till ny dragning har tagits fram i samråd med företrädarna. Naturmarkssläpp (NATUR) har lagts in för att koppla ihop ridstigen på ömse sidor om Säterivägens förlängning.

## GATOR OCH TRAFIK

Planområdet angörs idag via Industrigatan-Säterivägen från norr. Industrigatan löper i nord-sydlig riktning öster om planområdet och leder bland annat till Krokstad-Duse. Säterivägen ansluter till Industrigatan norr om planområdet. Gatustandarden bedöms som god och innehåller belysning utmed Säterivägen. Hastighetsbegränsningen i området är 50 km/h. Området trafikeras främst av arbetande, kunder och besökare till verksamheterna i verksamhetsområdet samt viss gods- och trafik.

### Planförslag

Planen föreslår att det nya industriområdet angörs via Säterivägen i norr och i en möjlig senare etapp även mot Industrigatan i sydost (**GATA**). Gatumarken (gatusektionen) ska omfatta dike på den norra och södra sidan av vägen, körbanan samt gång- och cykelväg, totalt 22



Ovan: Typsektion B-B Säterivägens planerade förlängning samt sektionens markering.

meters bredd.

Gatans profil har förprojekterats (se figur .9) och utformats i linje med rekommendationerna för dagvatten- samt spillvattenhanteringen så att en höjdpunkt delar av spillvattenhanteringen med självfall mot norr (etapp 1) samt självfall mot söder (etapp 2) samt motsvarande lösning för dagvattenhanteringen.

Vid utformning av gatusektionen inom planområdet är det viktigt att lyfta in gröna inslag i industrimiljön genom genomsläppliga diken med gräs- och trädplantering så att en balans ges till det stora landskapsrum som skapas inom området och en trädrad längs med gatan som också bidrar till att bryta upp och avdela gaturummet mot tomtmarken.

Anslutning av Säterivägens förlängning mot Industrigatan kommer att ske i senare etapper (se kap. 6).

### Parkering, utfarter, varumottagning

Idag sker parkering och varumottagning för industri-

verksamheter belägna i området inom respektive tomt. Utfart sker mot Säterivägen.

### Planförslag

Parkering och varumottagning föreslås ordnas inom kvartersmark. Då högsta exploateringsgrad är 60% av fastighetsstorlek är det viktigt att dimensionera för att erforderliga transport-, vänd- och parkeringsytor finns för respektive verksamhet och fastighet. Höjdskillnader mellan kvartersmark och gata ska tas upp och anpassas vid behov på kvartersmark vilket säkerställs genom planbestämmelse (n<sub>2</sub>).

### Gång- och cykeltrafik

I Säfte kommunens trafikplan, beslutat i KF 2009-03-30 §39, framgår att kommunen har en ambition att bygga ihop gång- och cykelvägnätet vid så kallade ”missing links”. Säterivägen och Industrigatan är sådana utpekade sträckor där det idag huvudsakligen saknas separerade cykelbanor, men trottoarer finns. Tanken är att binda ihop det övergripande gång- och cykelvägnätet genom omfördelning av markanspråken mellan de olika trafikslagen inom befintlig gatusektion. I samband med arbeten med VA-ledningar i Säterivägen norr om planområdet skapades en sådan koppling genom utökning av cykelbana längs Säterivägen från Industrigatan ned mot planområdet.

### Planförslag

I syfte att främja hållbara transporter för anställda och andra till det nya planområdet finns det i detaljplanen med en separerad gång- och cykelväg inom gatumarken i planen (**GATA**).

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger i Säterivägens nuvarande korsning med Industrigatan. Avståndet från planområdets norra del till hållplatsen är en knapp kilometer.

### Planförslag

Inga förändringar föreslås inom etapp 1. Om etapp två byggs ut behöver ett ställningstagande ske om ett hållplatsläge vid nya korsningen med Industrigatan ska inrymma ett hållplatsläge.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

Planområdet är idag berört av buller från omgivande industriområde samt väg/järnväg.

### Planförslag

Det planerade industriområdet kan medföra ökning av fordonstrafik i området, i högre eller lägre utsträckning, beroende på typ av etablering. Även viss industriverksamhet kan orsaka buller samt utsläpp till luft, även detta beror på vilken typ av verksamhet som kom-

mer att etablera sig. Externt industribuller kan också förekomma och detta kan komma att kräva anmälan eller tillstånd beroende på verksamheten. Det är relativt låg bullerpåverkan till bostäder då avståndet till närmsta bostadsområden är 200 meter.

Val av plats för ny industrimark har gjorts på översiktsplanenivå i syfte att skapa så få intressekonflikter som möjligt mellan ett potentiellt störande verksamhetsområde och till exempel boende. Säffle kommun bedömer att planens föreslagna markanvändning är lämplig i förhållande till omgivande markanvändning. Vidare prövning kan ske inom ramen för bygglovprövning och eventuella anmälnings- eller tillståndsärenden enligt miljöbalken.

## Vibrationer

Aktuellt område som i plan pekas ut för möjlig industrimark är enligt SGUs jordartskarta till större delen belägen på berg, mark som inte är vibrationsbenägen. Området bedöms därmed inte ha problem med vibrationer, vare sig påverkas av externa vibrationer eller störas omgivningen med markburna vibrationer från industriområdet.

## Farligt gods

Planområdet är beläget som närmast 400 meter ifrån järnvägen, vilket bedöms vara ett säkert avstånd avseende olyckor på järnvägen med farligt gods. Närmaste farligt godsled är E45 vilken ligger ca 1,5 km norr om planområdet.

Området nås från E45 via Industrigatan mot Krokstad och Duse udde. Efter ca 1,5 km färd utmed Industrigatan nås planområdet via Säterivägen i väster.

Den senaste trafikmätningen från 2015 uppgick till 8010 fordon på den aktuella sträckan i höjd med planområdet. Andel tung trafik var ca 12% (940 tunga fordon).

## Planförslag

Det planerade industriområdet bedöms inte orsaka störningar till omgivningen avseende farligt gods. Det kan bli etableringar inom planområdet som kräver tillstånd enligt miljöbalken, vilket i senare prövningssteg kan ställa olika krav på begränsning av transporter och hantering av farligt gods (se vidare nästa rubrik).

## Anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet

Enligt miljöbalken är det tillstånds-/anmälningspliktigt att bedriva vissa miljöfarliga verksamheter. Anmälningspliktiga verksamheter (s.k. C-verksamhet) anmäls till kommunens miljö- och byggförvaltning. Tillståndsplik-

tiga verksamheter (s.k. A- och B-verksamheter) prövas hos miljödomstolen (A) respektive länsstyrelsen (B).

Norr om planområdet längst Säterivägen finns verksamheter med B klassad tillståndspliktig verksamhet.

## Planförslag

Detaljplanens lokalisering, utformning och avgränsning har gjorts i syfte att minimera omgivningspåverkan samt ge möjlighet till goda transporter till och från området. Planens genomförande bedöms kunna ge goda förutsättningar för olika typer av industriell verksamhet med olika grad av omgivningspåverkan. De tillståndspliktiga verksamheter som påverkar sin omgivning mest, skulle kunna omfattas av begränsningar, eller rent av kunna bedömas som olämpliga för etablering inom planområdet. Denna risk är Säffle kommun medveten om, men bedömer sannolikheten för sådana fall som låg.

## Elektromagnetiska fält/störningar

En kraftledning (10 kV) korsar planområdets sydöstra del. Enligt Vattenfall som är nätägare, är kravet om luftlinjen vidbehålls ska det hållas minst 10 meter horisontellt avstånd från ytterfas på luftlinjen, vilket gäller



Ovan: Vy vid kraftledningsgata. Foto: Henric Erntsson

för byggnad.

## Planförslag

Planområdets kvartersmark för industrimark förläggs som närmast 10 meter horisontellt avstånd från luftlinjen. Närmaste avstånd till byggrätt är 15 meter (prickmark mot naturmarken).

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Spill- och dricksvatten

Befintliga verksamheter i närområdet är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattenätet.

Det finns en överkapacitet på dricksvatten i Säffle. Vattenverket är dimensionerat för 10 000 pe (personekvivalenter), men det levereras endast ca 3500 pe idag.

Kapacitet finns för upp till 9000 pe.

Spillvattnet är dimensionerat för drygt 15 000 pe och idag belastas det med 7000-8000 pe. Stort problem finns med för mycket inträngande dagvatten. 77% av spillvattnet till reningsverket utgörs av dag- och dränvatten och det arbetas för att koppla bort dessa ledningar från spillvattennätet, vilket avsevärt skulle minska belastningen på reningsverket.

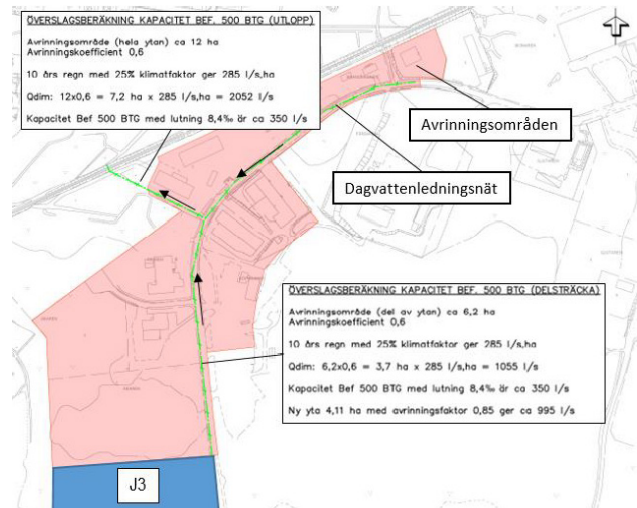
### Planförslag

Planområdet ska kopplas på det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet. För etapp 1 (se vidare under genomförandebeskrivningen och diskussion kring etapindelning) kommer befintligt ledningsnät kunna erbjuda kapacitet för etableringar. För kommande etapper kommer det sannolikt behöva kopplas samman spill- och vattenledningsnätet från Säterivägen i norr. Sammankoppling vidare genom planområdet och österut över fälten och vidare norrut mot befintliga anslutningspunkter inom Flå-området kommer också krävas. Detta skulle kunna skapa förutsättningar för rundmatning av vatten vilket ger ökad kvantitet och tryck samt hantering av spillvattnet. Preliminärt bedöms, utifrån förprojekteringen av VA-ledningsnätet, spillvatten kunna klaras med självfall enligt ovan. I annat fall behöver en

pumpstation anläggas inom planområdet (E<sub>J</sub>).

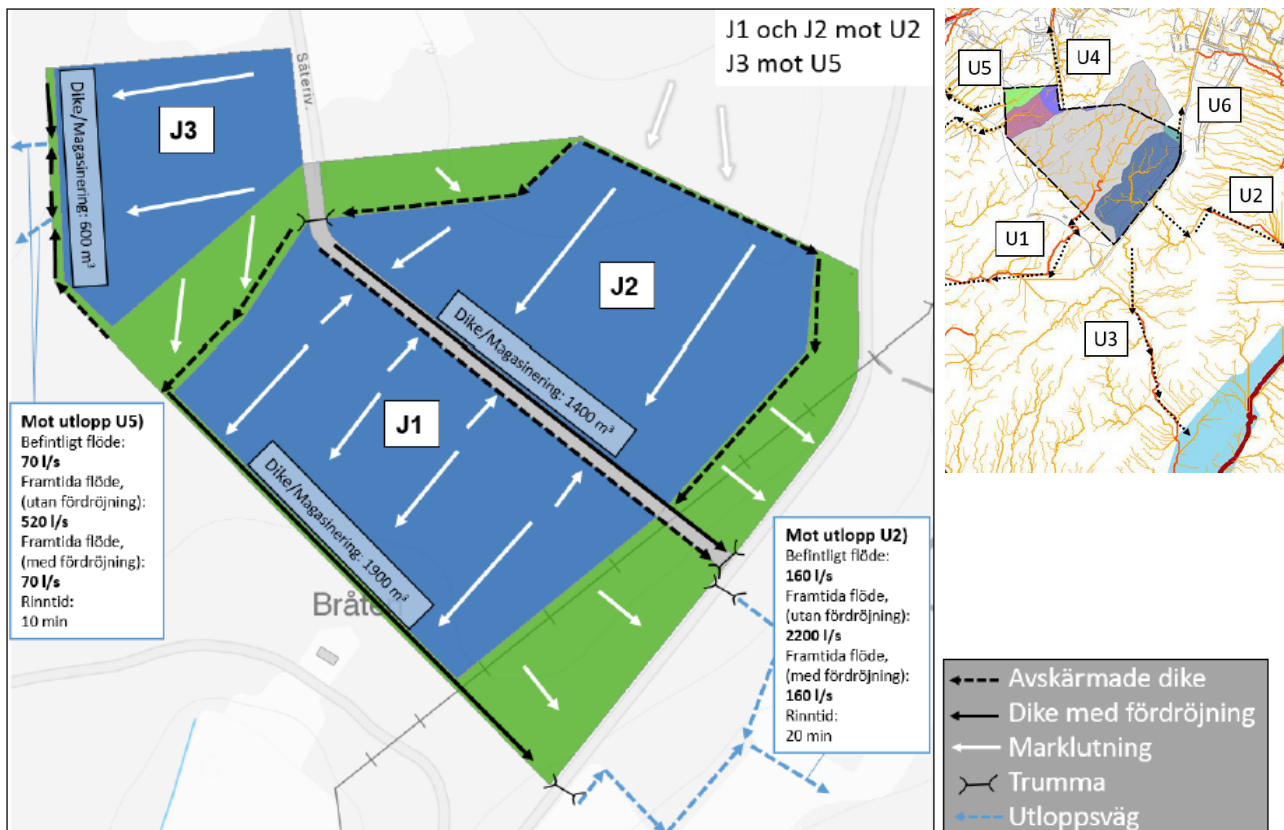
### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen<sup>2</sup>. Befintligt dagvattenledningsnät finns norr



Ovan: Befintligt dagvattennät i Säterivägen norr om planområdet och uppskattad kapacitet och flöden för utlopp under järnvägen och delsträckan strax norr om planområdet. y vid kraftledningsgata. WSP 2018-02-14.

2 Dagvattenutredning Säterivägen, WSP 2018-02-14.



Ovan t.h.: Beskrivning av utlopp för dagvatten från planområdet. Ovan: Principförslag på dagvattenhantering med diken, marklutning, trummor och utloppsvägar. Magasinsvolymerna är beräknade för att inte öka dimensionerande flöde mot utlopp U2 från område J1 och J2, samt mot utlopp U5 från område J3. WSP 2018-02-14.



Ovan: Principexempel för kvartersmark. Fastighetsindelning och byggnadsplacering är endast ett exempel. WSP 2018-02-14.

om planområdet i Säterivägen och har utlopp genom järnvägen i nordväst. Dimensionerande flöde vid ett 10-årsregn för avrinningsområdet till utloppsledning genom järnvägen uppskattas till cirka 2050 l/s, där en avrinningsfaktor på 0,6 använts för avrinningsområdet. Kapacitet i utloppsledningen uppskattas till ca 350 l/s, baserat på ledningens lutning, material och dimension. Även ledningssträckan närmst planområdet (potentiell påkopplingspunkt) bedöms redan idag ha begränsad kapacitet att klara flödet från ett 10-årsregn. Enligt beräkning är dimensionerande flöde i delsträckan ca 1050 l/s och kapaciteten i ledningen ca 350 l/s. Påkoppling av område J3 (område A i genomförandedelen om etapindelning) skulle uppskattningsvis addera ett flöde på cirka 1000 l/s, om J3 har en avrinningsfaktor på 0,85 eller 800 l/s om J3 har en avrinningsfaktor på 0,7. Planområdet avvattnas i nuläget till större del mot den så kallade Krokstadsbäcken väster om området. Eftersom bäcken har begränsad kapacitet redan i nuläget föreslås att dagvatten från området till största del avvattnas åt öster mot befintligt våtmarksområden vid Byälven. Dagvatten från mindre del i norra delen av planområdet föreslås fördröjas och sedan avvattnas åt väster och via åkermarken vidare mot Krokstadsbäcken. Befintligt dagvattennät norr om planområdet rekommenderas inte belastas av framtida planområde eftersom ledningsnätet har begränsad kapacitet redan i nuläget och dessutom är högre beläget än stora delar av planområdet.

### Planförslag

Enligt dagvattenutredningens rekommendationer föreslås att område J3 (A) avvattnas mot norr (U5) och område J1 och J2 (C och B) avvattnas mot sydost. Principen för hantering av dagvatten inom planområdet är att anlägga uppsamlade och fördröjande diken längs med lokalgatan samt längs med ytterkanterna av planområdet (NATUR). En planbestämmelse förs in om att marken ska anordnas med diken eller uppsamlingsdammar för fördröjning av dagvatten (**dagvattenfördröjning**). Genom denna princip kan dagvattnet klara av dimensionerande flöden, fördröjas och renas i viss omfattning innan avledning till recipient. En öppen dagvattenhantering bidrar till att bättre bevara befintlig vattenbalans genom infiltration, upptag av växter och avdunstning.

Marken inom kvartersmarken ska höjdsättas och beredas så att avrinning sker enligt principskissen (se sidan 13). Detta säkerställs genom planbestämmelse ( $n_2$ ), lokalgatans profil samt anvisningar från VA-enheten i samband med nybyggnadskarta och bygglovprövning samt anmälan om anslutning till VSD-nätet.

Flödeskrav för kvartersmarken skapas genom att andelen hårdgjord yta begränsas ( $n_1$ ) vilket innebär att högst 70% av kvartersmarken (inom respektive fastighet) får hårdgöras, vilket motsvarar en avrinningsfaktor på 0,7. Avskärmande diken föreslås mellan fastigheter på högre belägna fastigheter för att säkerställa att inte lägre

belägna fastigheter påverkas.

För hantering av skyfall kan trummor under Industriegatan behöva breddas, men WSP bedömer att naturmarken mot Industriegatan buffrar detta dagvatten. Anläggande av dammar eller lågpunkter i terrängen kan också göras i syfte att ytterligare fördröja dagvattnet innan avledning mot U2. Även diken inom naturmarken "bakom" tomtmarken kan utformas för ytterligare kapacitet, men viktigast blir att avrinningen sker bort från tomtmarken, vilket ger förutsättningar att minska riskerna vid eventuellt översvämmande diken.

## Värme

Fjärrvärme sträcker sig till korsningen vid Industriegatan och Säterivägen.

## Planförslag

Verksamhetens värmeförsörjning föreslås ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

## El, telefon och IT

Vattenfall har koncession för elnät inom planområdet. Det finns inga ledningar inom planområdet förutom kraftledningsgatan i områdets södra del (10 kV-ledning).

## Planförslag

Planområdet ansluts till befintligt elnät, utrymme finns för uppförande av nät- eller transformatorstationer inom planområdet (**E<sub>1</sub>J**). Elnätägaren (Vattenfall) önskas bli kontaktade så snart som fastigheterna börjar säljas för att kunna planera nätets anslutning till/från och inom området.

Vattenfall önskar att industrierna placerar sina ställverk mot yttervägg alternativt kabelmätarskåp på den sidan av industribyggnaden som är vänd mot E-området, för att undvika för långa avstånd för kablarna.

Säffle kommuns ambition är att samförlägga kablar (el, tele, fiber/opto m m) och annan teknisk infrastruktur i samband med utbyggnad inom gatumarken (**GATA**). Kontakt ska tas med samtliga berörda nätägare i god tid inför projekterings- och upphandlingsskedet.

## Avfallshantering

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

# 5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Mark som idag är skogsmark föreslås användas för industrimark. Då stor del av skogen inom området kommer avverkas bedöms påverkan på naturområdet vara stor. Landskapsbilden har beaktats i planen genom att generösa yor med naturmark sparats i områdets ytterkanter (främst mot sydost) för att bibehålla naturliga, visuellt avskärmande och i viss mån bullerdämpande ridåer.

Vid ett plangenomförande kan nya verksamheter etableras med närhet till redan befintligt industriområde. Att skapa ytor för nya, större industritomter 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.

# 6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. 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 ex. förlorad byggrätt.

### Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglovprövning alternativt i samband med försäljning av mark enligt gällande taxa.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

### Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer:

Planarbete	Säffle kommun
Fastighetsreglering	Lantmäteriet
Markarbeten/grovplanering tomt	Exploator
Byggnation inom kvartersmark	Exploator
Utbyggnad av gata	Säffle kommun
VSD-utbyggnad	Säffle kommun

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Avstyckning av tomter för industriändamål inom kvartersmarken för industri (J) samt för tekniska anläggningar inom kvartersmark (E<sub>1</sub>) kan ske i enlighet med detaljplanen.

### Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Beroende på efterfrågan av tomter kan det vara möjligt att flera mindre tomter styckas av inom någon av etapperna, och där kan behov av en lokalgata inom kvartersmark finnas. Då Säffle kommun inte vet var denna lokalgata skulle kunna tänkas dras eller om den ens behövs alls, finns ingen bestämmelse om att mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g). Skulle detta uppstå kan antingen en gemensamhetsanläggning inrättas utan bestämmelse inför exploateringen av någon senare etapp, då Säffle kommun står som enda ägare. I sådana fall ska Säffle kommun initiera och bekosta ansökan om- och inrättande av gemensamhetsanläggning. Motsvarande lösningar med skafttomter i kvarterens inre delar skulle också kunna tillgodoses genom servitut för utfart över framföriggande fastighets mark, vilket skulle innebära mindre investeringar för kommunen och mindre kvartersmark som krävs för gemensamma anläggningar.

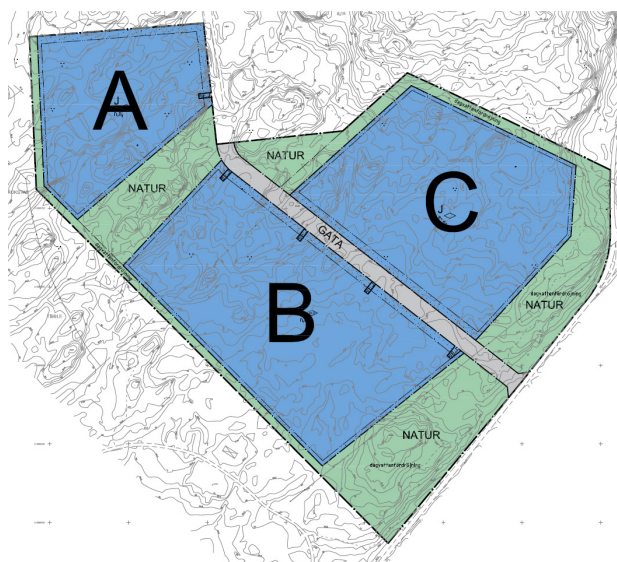
Ovanstående är en möjlig utveckling, men en exploatering av samtliga etapper ska eftersträvas, där samtliga avstyckade fastigheter har egen anslutning till gatumarcken.

## ETAPPINDELNING

Detaljplanen är utformad så att en så hög grad av flexibilitet som möjligt ska finnas för att svara upp mot näringslivets framtida behov av industrimark.

Markanvändningen E<sub>1</sub>J har angivits i syfte att skapa utrymme för mark för tekniska anläggningar inom planområdet, där möjlighet också finns att stycka av en egen fastighet för ändamålet. Beroende på kommande behov kan dock denna mark också komma att ingå i en ordinär industritomt.

En etappindelning är tänkt där etapp A (J3 i dagvattenutredningen) ska byggas ut först. Detta område innebär lägst investeringskostnader för kommunen. Efterkommande etapper (B och C) kan komma att byggas ut successivt eller på en och samma gång. Centralt vid utbyggnaden av etapperna är att de vatten-, spillvatten- och dagvattenåtgärder som krävs för tillhandahållande och omhändertagande av nämnt vatten synkroniseras med övrig utbyggnad innan tomtmark kan säljas inom framför allt de senare etapperna. Då förprojektering redan är igångsatt parallellt med detaljplanprocessen har Säffle kommun en god beredskap för utbyggnaden.



Ovan: Tänk etappindelning.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Då planen omfattas av kommunalt huvudmannaskap innebär det en kostnad för Säffle kommun att iordningställa den allmänna platsmarken inom planområdet, liksom generalplanekostnader utanför planområdet. Ett utkast till exploateringskalkyl ska tas fram parallellt med detaljplanprocessen. Intäkter från försäljning av tomter kommer att förekomma, men bedöms inte vara fullt kostnadstäckande för Säffle kommun.

Avsättning av medel för investeringar i kommunen budget behöver reserveras för att möjliggöra planens genomförande.

## 7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av stadsarkitekt Daniel Nordholm och Sofia Wedin, SBK Värmland AB i samarbete med Peter Pettersson och Annika Sahlén, Säffle kommun.

Säffle 2018-11-08

Daniel Nordholm  
*Stadsarkitekt*

Peter Pettersson  
*Förvaltningschef Miljö- och byggförvaltningen*

Annika Sahlén  
*Planhandläggare*