

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Norra kv Domaren (del av fastigheten Säffle 7:1)

Ett förslag till detaljplan för Norra kvarteret Domaren, del av fastigheten 7:1, har upprättats. Planområdet är beläget i centrala Säffle mellan Östra Storgatan i söder och E45 i norr samt Tingsgatan i väster och Kyrkogatan i öster.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna för bebyggelse för bostadsändamål samt att möjliggöra en utökning av förskolegård för Domaren 1. Detaljplanen avser att skapa flera möjligheter till byggnation av såväl gruppbostad (vård) som centrumnära bostäder och samtidigt vara flexibel i sin utformning.

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 produktionsskog. Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag.

Den aktuella planläggningen har stöd i gällande översiktsplan. Områdets tänkta användning är även förenlig med fördjupningen av översiktsplanen för Säffle stad (FÖP).

Planen har skickats på samrådsremiss till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kommunen och angränsande fastighetsägare, rättighetshavare och boende. Under samrådet,

Avsikten med **samrådet**, som ägde rum **31 augusti 2020 till den 25 september 2020**, är att synpunkter under samrådstiden ska kunna bidra med ytterligare kunskap om området samt ge möjlighet till insyn och påverkan.

Under samrådstiden inkom 5 yttranden, varav inga från privatpersoner. Efter plansamrådet och inkomna synpunkter har revideringar skett.

En naturvärdesinventering och ett förtydligande av bullerutredningen har genomförts och kompletteringar har gjorts i planen avseende stadsbild, rekreation och trafik.

**Granskning** av planen har ägt rum under tiden **23 december 2020 till 22 januari 2021**. Planen har åter skickats på remiss och planen funnits tillgänglig för påsyn vid Säffle kommun, Järnvägsgatan 9 samt på kommunens hemsida.

Under granskningstiden har fem yttranden inkommit. Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Vattenfall som inte har några kvarstående synpunkter.

Samtliga inkomna synpunkter under granskningen finns redovisade i detta granskningsutlåtande med kommentarer från Miljö- och byggförvaltningen, Säffle kommun.

## LÄNSSTYRELSEN

### Förslag till detaljplan för Norra kv. Domaren, Säffle kommun

D119b

#### Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 9 december 2020, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 21 januari 2021.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra nya bostadshus och vårdhem/gruppbofastad och därutöver parkeringsplatser samt en utökning av skolområde.

#### Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser, naturmiljö, gestaltning, trafikfrågor och buller. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående upplysning angående planbestämmelser.

*Noteras.*

**Övriga upplysningar**

Formuleringen av planbestämmelsen [a<sub>2</sub>] skiljer sig mellan plankartan och planbeskrivningen. Kommunen bör undersöka möjligheten att avgränsa bestämmelsen på plankartan för att undvika marklovskrav för alla marginella markförändringar.

**Prövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Planhandläggare [REDACTED] fattat beslut i detta ärende.

Planhandläggare [REDACTED] har varit föredragande.

*Noteras. Plankartan anpassas till planbeskrivningen avseende bestämmelsen a<sub>2</sub>. Sjöfalle kommun ser en poäng med att bestämmelsen a<sub>2</sub> omfattar hela den aktuella kvartersmarken, i syfte att kunna påverka tänkt byggnation.*

## Lantmäteriet

Säffle kommun  
miljo.bygg@saffle.se

### YTTRANDE I ÄRENDE LM2020/030097

**DATUM:** 2021-01-08  
**KOMMUN:** SÄFFLE  
**SKEDE:** GRANSKNING  
**ERT ÄRENDE:** MBN 2019-300  
**LÄN:** VÄRMLANDS LÄN

#### Detaljplan för Norra kvarteret Domaren

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-12-09) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING

I planbeskrivningen anges att ett markanvisningsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå och men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen. Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

För Lantmäteriet

*Noteras. Säffle kommun är medveten om att innehållet i markanvisnings- och exploateringsavtal ska redovisas i planen. Det finns i nuläget inga konkreta planer på markanvisning eller att sätta igång en exploatering i enlighet med planens byggrätt.*

*Däremot finns det på flera ställen i planbeskrivningen angivits att vissa frågor är viktiga att bevaka i ett kommande markanvisnings-/exploateringsavtal och i bygglovsprövningen. Bland annat avses gestaltungsfrågor, placering och kulturmiljöhänsyn liksom gårdsmiljöernas utformning.*

## Vattenfall

**Från:** [REDACTED]@vattenfall.com [mailto:[REDACTED]@vattenfall.com]

**Skickat:** den 20 januari 2021 14:16

**Till:** Miljö- och byggnadsnämnden

**Ämne:** Detaljplan för Norra kv. Domaren, dnr: MBN 2019-300

Hej!

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Med vänliga hälsningar

**Joel Evonson**

Fastighetsrättslig specialist  
Tillstånd & Rättigheter  
Vattenfall Eldistribution AB  
461 88 Trollhättan  
Österlånggatan 60

*Noteras.*

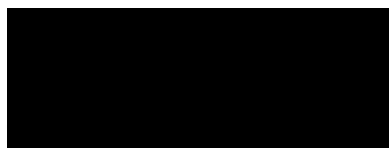
## Funktionshinderkonsulenten

2021  
Dnr Mb 21

### Detaljplan för Norra kvarteret Domaren, Dnr Mb 2019-300.

Kommunens funktionshinderkonsulent har tagit del av handlingarna och den samrådsredogörelse som finns med. Det är positivt att frågan om gång- och cykelväg tas vidare.

Inget övrigt finns att tillägga, undertecknad hänvisar till tidigare yttrande, daterat 2020-09-07.



Funktionshinderkonsulent

*Noteras.*

## Centrumkyrkan

### Samrådssvar angående stadsplan för kvarteret Domaren, norra delen

Vi har tagit del av det förslag som 2020 lämnats ut för samråd. En utökad tillgång till bostäder i centrum är i och för sig positivt, men att samtidigt kraftigt minska antalet parkeringsplatser i området anser vi inte vara lämpligt.

Vid arrangemang i Centrumkyrkan med större publik är det redan idag svårt att hitta parkering inom rimligt avstånd.

Den utredning som gjorts angående behovet av parkeringsplatser synes enbart omfatta vardagar, och vara mer än 5 år gammal. Om dessutom ett antal platser på den södra parkeringen skall reserveras för Trafikverket, och platser kanske användas av boende i ny bebyggelse, eller besökare till boende, blir möjligheten att hitta parkering ytterligare begränsad.

Vi anser det därför felaktigt att den norra parkeringsplatsen tas bort utan att ersättas av en ny.

Om man vill bygga nya bostäder och LSS-boende bör man även se till att det finns parkeringsmöjligheter för de boende såväl som för besökande till olika verksamheter inom området där Centrumkyrkan är en aktör.

Med vänlig hälsning  
Centrumkyrkans församling

Genom

  
ordförande

*(Föreliggande yttrande avser granskningsskedet, även om det i yttrandet står samråd)*

*En dialog har förts med företrädare från Centrumkyrkans styrelse, med anledning av det inlämnade yttrandet. Företrädare från Miljö- och byggförvaltningen samt Teknik- och fritidsförvaltningen har medverkat.*

*På mötet diskuterades följande:*

*Säffle kommun avser föra en dialog med Trafikverket angående ianspråktagandet av parkeringsplatserna inom planområdet. Syftet är att minska antalet parkeringsplatser som fortsatt hyrs av Trafikverket och att fler parkeringsplatser tillgängliggörs för allmänhet ( däribland besökare till Centrumkyrkan).*

*Säffle kommun genom Teknik- och fritidsförvaltningen bedömer att parkeringsinventeringen är aktuell även idag. Inga tillkommande verksamheter finns i närområdet som påverkar människors parkeringsbeteende. Kommunen ska se över tidssättning och övervakning på kvarvarande parkering inom kvartersmarken och gatuparkering. Efter ett genomförande av detaljplanen kommer en uppföljning att göras av beläggning och parkeringssituationen i närområdet.*

*Den befintliga södra parkeringen går enligt planen att utöka något västeröver, och kan innebära ytterligare 5-talet parkeringsplatser efter hänsyn till befintliga större träd. Projektering och genomförande av utökningen förutsätts ske i samband med att delar av den södra byggrätten projekteras och genomförs.*

*Ingen av ovanstående åtgärder föranleder några förändringar i detaljplaneförslaget, men ska bevakas och genomföras i takt med att detaljplanen genomförs.*

**Förändringar inför antagande**

Nedanstående mindre justeringar/kompletteringar av planförslaget har gjorts inför antagande.

Planbeskrivningen:

Planbeskrivning och plankarta synkroniseras avseende bestämmelsen **a<sub>2</sub>**.

En upplysning om ett bergrum har lagts till i planbeskrivningen under rubriken mark, vegetation och landskapsbild samt Geotekniska förhållanden.

Plankartan:

- Planbestämmelse **a<sub>2</sub>** förtydligas i plankartan i enlighet med planbeskrivningens formulering.
- En upplysning har införts avseende förekomsten av bergrum inom planområdet

**Ställningstagande**

Planen bedöms vara redo för antagande enligt PBL 5 kap 27 §.

**Medverkande tjänstemän**

Granskningsutlåtandet är sammanställt av stadsarkitekt Daniel Nordholm i samverkan med förvaltningschef Miljö- och byggförvaltningen och planhandläggare Annika Sahlén, Säffle kommun.

**Säffle den 18 februari 2021**