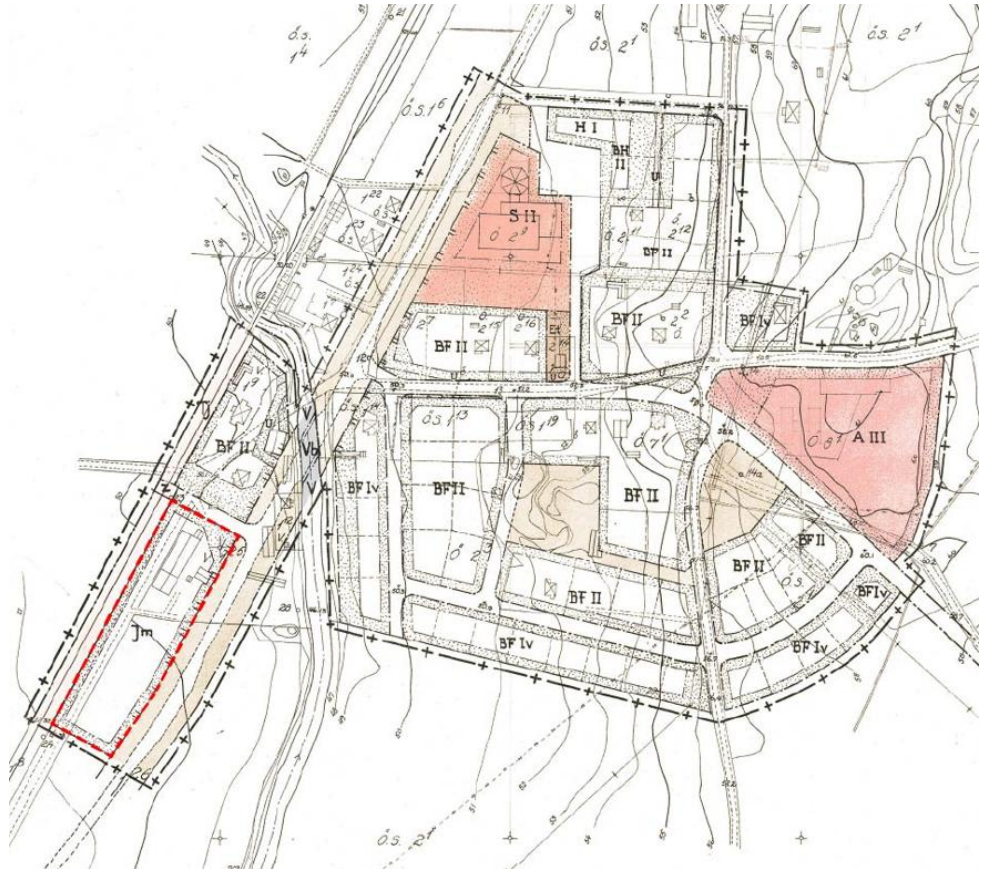




PLANBESKRIVNING



Ändring av byggnadsplan över viss del av Värmlandsbro stationssamhälle

Säffle kommun

Värmlands län

ANTAGANDEHANDLING

2026-03-19

Begränsat förfarande enligt PBL 2010:900, framtagen enligt BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8

Beställare

Säffle kommun

Konsult

SBK Värmland AB

Kontakt

Storgatan 26c
671 31 Arvika



www.sbksvarmland.se

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Genomförandefrågor	8
Planeringsunderlag	10
Planeringsförutsättningar.....	11
Konsekvenser.....	15
Motiv till detaljplanens regleringar.....	16

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Ändring av nu gällande detaljplan görs med syfte att möjliggöra en avstyckning av fastighet Västbro 1:28.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Befintligt

Fastigheten Västbro 1:28 är lokaliserad i den södra delen av Värmlandsbro. Fastigheten är till största del belägen mellan väg E45 och järnvägen (Norge/Vänerbanan), medan en mindre del av fastigheten även sträcker sig över till östra sidan av E45.

Västbro 1:28 regleras av *Byggnadsplan över viss del av Värmlandsbro stationssamhälle* (17-BRO-218, 1958-01-04) och är bebyggd sedan länge. Den bebyggda delen av fastigheten ligger placerad väster om E45 och öster om järnvägen, i en relativt smal markremsa mellan vägområdet och järnvägsspåret. Gällande detaljplan anger markanvändning för småindustriändamål (Jm) för del av aktuell fastighet.

Befintlig byggnad innehåller industri- och verkstadsverksamheter och för att kunna dela upp ägandet i två delar lämnades en ansökan om avstyckning in till Lantmäteriet. Nuvarande byggrätt inom fastigheten är dock begränsad till en femtedel, och då en avstyckning skulle göra fastighetsytorna mindre skulle det innebära att byggrätten överskrids och en ny fastighet skulle därmed bli planstridig. För att kunna genomföra avstyckningen behöver därmed detaljplanens bestämmelse om hur stor del som får bebyggas ändras och en egenskapsgräns inom Västbro 1:28 läggs till. Ny fastighetsgräns är tänkt att gå genom byggnadskroppen och därmed fördelas byggnadens yta på två olika fastigheter.

Hela detaljplanen

Befintlig detaljplan omfattar en relativt stor del av Värmlandsbro tätort och innefattar flera olika användningsområden, såsom bostäder, handel och småindustri. Ändringen sker i den södra delen av detaljplanen och omfattar enbart ett område som planlagts för småindustri. Ändringen berör inte områdets markanvändning, utan är en justering av detaljplanens bestämmelse om hur stor andel av den planlagda fastigheten som får bebyggas i syfte att kunna genomföra en avstyckning.

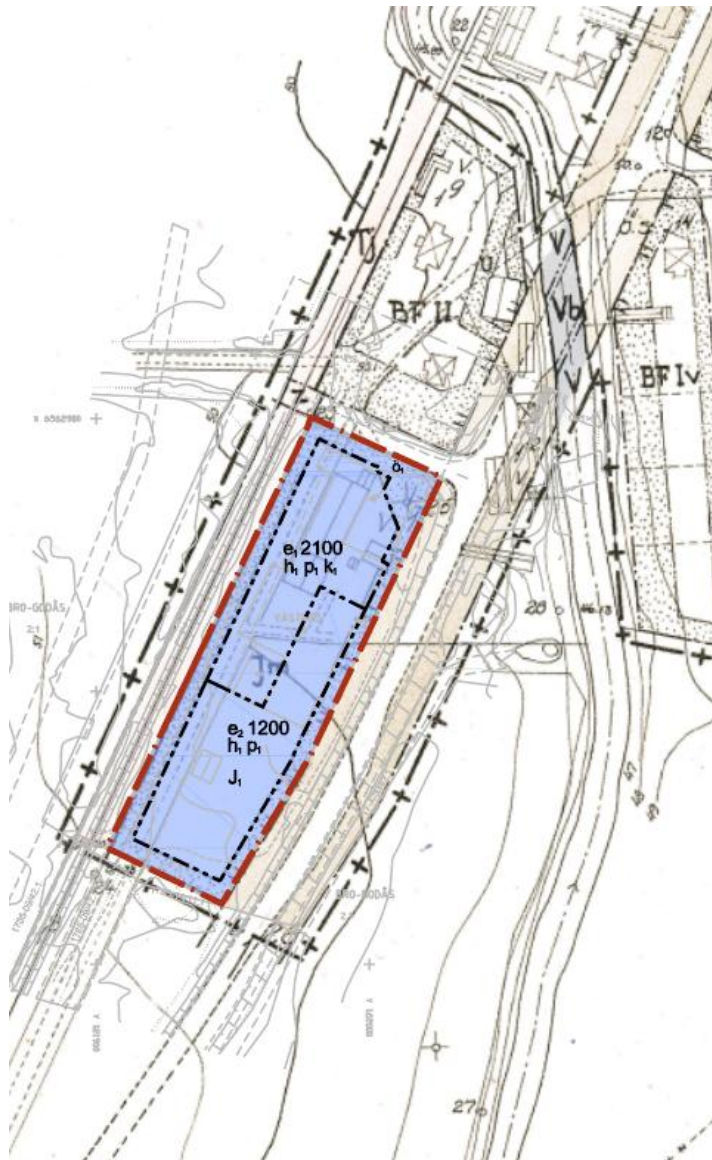
Allmän plats

Den del av detaljplanen som ändras omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

J₁ - område för småindustri

Markanvändningen J_m finns i gällande detaljplan (Byggnadsplan över viss del av Värmlandsbro stationssamhälle 1958) och har till följd av ändringen av detaljplanen digitaliserats. Användningen har inte tolkats utan endast digitaliserats. Användningen J_m innefattar användning för småindustriändamål som ej vållar olägenhet för närboende med hänsyn till "sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Ingen förändring sker gällande områdets markanvändning.



Figur 1: Illustration visar planändring i förhållande till del av gällande plan

Egenskapsbestämmelser

För att möjliggöra en ny fastighetsgräns genom byggnadskroppen förses planen med en bestämmelse om att sammanbyggnad i fastighetsgräns ska vara möjlig (**p1**). I nuvarande plan finns ingen bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns, men då Byggnadsstadgan (SFS 1947:390) var tillämplig

för tiden då detaljplanen togs fram, får man anta att syftet var att 4,5 meter från gräns skulle gälla (§96 p. 1). Byggnation i fastighetsgräns möjliggörs enbart i den kommande fastighetsgräns som kommer att dela byggnaden i två, då det även finns en bestämmelse om att mark ej får bebyggas i de yttre delarna av planområdet. Ledningsutsättning ska alltid göras innan en byggnation sker för att säkerställa att inga befintliga ledningar påverkas.

Detaljplanen reglerar största byggnadsarea för att möjliggöra en avstyckning och utgår från redan bebyggd yta. Efter avstyckning kommer den ena byggnadsdelen att ha en byggnadsarea strax under 2000 m² (norra och västra delen av byggnaden), varav en bestämmelse om största byggnadsarea för den delen av detaljplanen anges till 2100 m² (**e₁**). Den andra byggnadsdelen (sydöstra delen) kommer att få den större delen av markytan och får en bestämmelse om största byggnadsarea om 1200 m² (**e₂**) för att motsvara den nuvarande detaljplanens bestämmelse om att en femtedel får bebyggas. Ingen ytterligare bebyggelse är aktuell i samband med planändringen.

Gällande detaljplan medgav bestämmelsen *Byggnad får icke uppföras till större höjd än 8 meter* (**h₁**). Bestämmelsen har inte tolkats då egenskapsbestämmelsen inte ändras. Bestämmelsen har inte tolkats utan endast digitaliserats. Ingen ändring av höjd föreslås.

Den nordvästra delen av planen förses med en varsamhetsbestämmelse (**k₁**). I Säfte kommunens "Kulturmiljöprogram för tätorterna Nysäter, Svaneholm och Värmlandsnäs" (2022) framkommer att del av byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde och vid ändringar ska varsamhet beaktas. Bestämmelsen har inte tidigare funnits inom användningsområdet.

På de ytor som i gällande detaljplan var planlagda med prickmark och bestämmelsen *Mark som ej får bebyggas* ersätts med egenskapsbestämmelsen (**ö₁**). Egenskapsgränsen har justerats till de reella byggnadernas placering i enlighet med tidigare bygglov. Bestämmelsen har inte tolkats utan endast digitaliserats.

Varför ändring av detaljplan valts

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) kan en ändring av en detaljplan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringen ska dock uppfylla PBL:s krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Ändringen bedöms rymmas inom det syfte som kan antas gälla för nu gällande plan. Nuvarande syfte är inte uttalat i planbeskrivningen men då planen omfattar en relativt stor del av Värmlandsbro med flera olika användningsbestämmelser (handel, bostäder, småindustri m.m.), så kan det antas att planen togs fram i syfte att lokalisera de olika ändamålen där de lämpade sig mest väl inom tätorten. Inom aktuell fastighet görs ingen ändring av användningsbestämmelse.

Genomförandetiden för nuvarande detaljplan har löpt ut. Ändring av planen bedöms inte medföra en utökad omgivningspåverkan och inte heller medföra en betydande miljöpåverkan. Därav bedöms att en ändring av detaljplanen är möjlig.

Denna planbeskrivning är en bilaga som ska läsas tillsammans med övriga planbeskrivningar för *Byggnadsplan över viss del av Värmlandsbro stationsområde*.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Säffle kommun

Detaljplanens namn: Ändring av byggnadsplan över viss del av Värmlandsbro stationssamhälle (1958-01-04)

Kommunens diarienummer för detaljplanen: MB/2025:125

Hänvisning till beslutsprotokollet: § 91, 2025-08-19 (Västbro 1:28, Begäran om planbesked)

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2025-10-31

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: --

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.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Marken är privatägd och ska efter detaljplanens ändring avstyckas till två fastigheter. Avstyckningen av Västbro 1:28 kommer innebära att en del av befintlig byggnad fortsatt kommer att ligga inom Västbro 1:28, medan en annan del av byggnaden kommer att hamna inom en ny fastighetsbeteckning. Förrättning genom avstyckning bedöms kunna ske med stöd av detaljplanen.

Rättigheter

Det finns ledningar inom området som via ledningsrätter eller skapande av gemensamhetsanläggning i samband med lantmäteriförrättningen kan säkerställa att rättigheter följer rätt del av byggnaden när den delas upp i två fastigheter.

Ingen förändring kommer att ske gällande trafiksituationen i samband med planändringen, men för att säkerställa tillgång till in- och utfart för den södra delen av planområdet bör rätt till in- och utfart säkerställas via avtal eller servitut.

Tekniska frågor

Planförslaget innebär inga förändringar eller byggnationer av el-, eller fibernät. Deltagande fastighet i en gemensamhetsanläggning kan i detta fall använda befintlig förbindelsepunkt i avtal med VA-huvudmannen (kommunen) för anslutning till allmänt vatten och avlopp. På så sätt kan det säkerställas att anslutningar till vatten- och avlopp kan genomföras till/från förbindelsepunkt i norr, så att båda fastigheterna därmed kan uppnå en ändamålsenlig markanvändning.

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

Ekonomiska frågor

Kostnaden för upprättande av detaljplan står sökande för.

Planavgift

Planavgift i samband med eventuell bygglovsansökan tas inte ut då detaljplanen bekostas av sökande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Initialt handlades planen med ett standardförfarande med granskning enligt PBL (2010:900) 5 kap. Efter samrådet övergick förfarandet till ett begränsat förfarande efter ett aktivt godkännande av samrådsgruppen varvid detaljplanen övergick från samråd till antagande.

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. Vid ett begränsat förfarande genomförs inte granskningen.

Antagande: Planen antas i Miljö- och byggnadsnämnden (MBN).

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

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

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	okt 2025
Beslut om samråd	jan 2026
Samrådsskede	feb 2026
Antagande MBN	apr 2026
Laga kraft	maj 2026

Prövning enligt annan lagstiftning

Inga andra prövningar enligt annan lagstiftning bedöms bli aktuellt i samband med ändringen av detaljplanen.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

Under denna rubrik listas utredningar och planeringsunderlag.

- Byggnadsplan över Värmlandsbro Stationssamhälle (1958-01-04)
- Kulturmiljöprogram för tätorterna Nysäter, Svaneholm och Värmlandsbro (2022-12)
- Säffle Översiktsplan 2040 (antagen 2024-06-03)
- Grundkarta, upprättad av Säffle kommun (2025-11-11)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2025-11-18)

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Omständigheter som talar emot en betydande miljöpåverkan är att detaljplanens ändring enbart medför en möjlighet till avstyckning av fastigheten i två delar. Ingen förändring sker av områdets användningsområde eller utbredning.

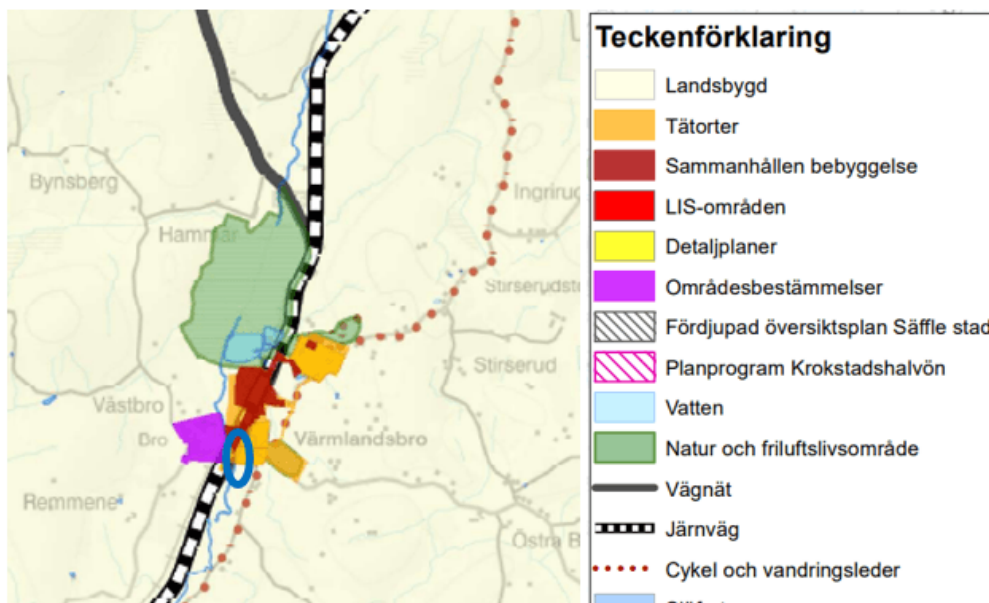
Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap. genomföras.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (Säffle Översiktsplan 2040, antagen 2024-06-03) anges att Värmlandsbros struktur präglas av de större kommunikationsstråken som korsar tätorten, E45 och Norge/Vänerbanan samt omgivande och centrala jordbruksmarker. Tätorten är uppdelad i en nord och sydlig del, och är även belägen på ömse sidor om E45 och järnvägen. I översiktsplanens markanvändningskarta är aktuellt område utpekad som tätort, sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen anger i sin tur småindustri som användningsändamål, vilket bedöms följa översiktsplanen. Ingen förändring sker gällande markanvändning inom området och ändringen av detaljplanen bedöms därför fortsatt vara i enlighet med översiktsplanen.



Figur 2: Aktuellt område är inringat i blått i översiktsplanens markanvändningskarta

Planbesked

Säffle kommun tog beslut 2025-08-19 att lämna ett positivt planbesked för ändring av aktuell detaljplan.

Detaljplan

I samband med att Säffle kommun beslutade om planbesked konstaterades också att planändringen skulle påbörjas efter det att redan pågående upphävande av del av samma detaljplan färdigställts. Det

upphävandet gäller dock inte samma område som den nu aktuella planändringen. Orsaken till upphävandet av en del av planen är grundat i att Trafikverket ska bygga om E45 mellan sträckan Säffle-Valnäs till mötesfri landsväg för att öka trafiksäkerheten. För att möjliggöra ombyggnationen måste byggnadsplanen för södra delen av Värmlandsbro stationsområde upphävas. Nu har dock planprocessen med upphävande av del av planen pausats då Trafikverket kommer att skjuta processen på framtiden, och därför genomförs ändring av den del av detaljplanen som rör Västbro 1:28 i stället.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Både väg E45 och järnväg Norge-Vänerbanan är riksintresse för trafikkommunikation enligt Miljöbalken (3 kap. 8 §) och är förbindelselänkar som är viktiga för att upprätthålla nationellt viktiga strukturer.

E45 är prioriterat vägnät för både godstransporter och personresor. Sträckan är även rekommenderad färdväg för farligt gods. Norge-Vänerbanan trafikeras av både godstrafik och av långväga persontrafik. Riksintresse för trafikkommunikation bedöms inte påverkas av planändringen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Omgivningsbuller förekommer då aktuellt område är uppfört mellan järnväg och Europaväg. Planändringen medför ingen förändrad markanvändning eller avstånd till väg och järnväg.

Förorenad mark

Fastigheten är markerad i den så kallade EBH-kartan, som visar var det finns potentiellt förorenade områden, vilket i detta fall härrör till verkstadsindustri. Planändringen medför ingen förändring kring användningsområde.

Risk för olyckor

All trafik som ansluter från aktuellt område till E45 sker via statlig väg 542 i områdets norra del. Det är inte tillåtet att anordna annan utfart än den befintliga. Väg 542 leder även västerut över järnvägsspåren och är försedd med bommar vid överfart.

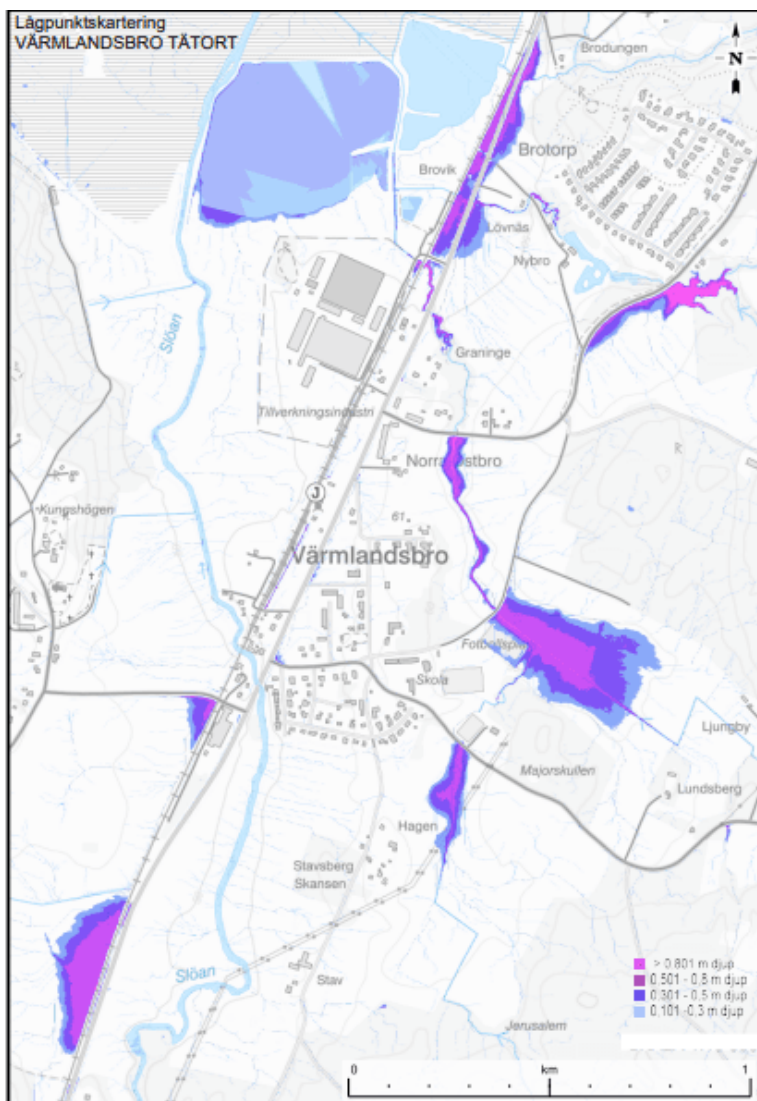
Placeringen i omedelbar närhet av järnväg och vägsträcka för farligt gods är i sig en risk, men planändringen medför inte någon ändring i användning eller närhet till väg och järnväg vilket innebär att risken är oförändrad gentemot tidigare. Den gällande byggnadsplanen är gammal och saknar

specifika riskbestämmelser som en ny detaljplan kan innehålla. Vid en eventuell bygglovsprövning kan det finnas behov av att bedöma om riskreducerande åtgärder är behövliga.

Risk för översvämning

Säffle kommun har gjort en kommunövergripande lågpunktskartering, vilket visar att det väster om järnvägen sett från aktuellt område finns en lågpunkt där vatten kan ansamlas vid ett kraftigt regn. Den upphöjda järnvägen ligger mellan lågpunkten och området.

Planområdet är inte ett riskområde för översvämning.



Figur 3: Lågpunktskartering för Värmlandsbro tätort (planeringsunderlag)

Risk för ras, skred eller erosion

För ett närliggande vattendrag, Slöan, beläget nordost om planområdet, framkommer det av kartunderlag från SGI (Statens Geotekniska Institut) att vattenområdet har markerats med "Översiktlig

stabilitetskartering i finkorninga jordarter", vilket gjorts i syfte att hitta områden där det finns behov av att göra ytterligare utredningar eller göra en översyn av tidigare utredningar och åtgärder.

Området för planändringen ligger inte inom område med risk för ras, skred eller erosion.

Dagvatten

Planändringen kommer inte medföra några förändrade dagvattenmängder eller hantering av dagvatten i övrigt då byggrätt och möjlighet till hårdgöringsgrad i allt väsentligt är lika befintliga förhållanden och gällande detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Området är bebyggt och hårdgjort sedan tidigare. Väg och järnväg omsluter området. Marken består av lera-silt (SGU jordartskarta 1:25000-1:100000). Jorddjupskartan redovisar skattat jorddjup till berg 5-10 meter.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöprogram är byggnaden värderad som "gul" (visst kulturhistoriskt värde). Det är de äldsta delarna av byggnaden som är kulturhistoriskt intressanta. Framför allt den gulputsade längan mot järnvägen som troligtvis är den äldsta delen. Men även till viss mån den vitputsade nordligaste delen. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde som verkstad med över hundra års kontinuitet och som arbetsplats på orten. Viktiga karaktärsdrag är den putsade fasaden på den äldre delen mot järnvägen samt originalfönster i trä med spröjs. En bestämmelse om varsamhet har införts i samband med planändringen.

Fornlämningar

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölag (1988:950). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen. Inga kända fornlämningar finns i närområdet.

Trafik

Trafiksituationen är befintlig och all trafik till och från området sker via väg 542 i områdets norra del. För trafik västerut över järnvägsområdet finns järnvägsbommar för reglering av tågtrafikens framkomlighet och österut mot E45 ska trafik från planområdet lämna företräde åt trafik på Europavägen. I samband med planändringen sker ingen förändring av trafiksituationen.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planändringen syftar till att möjliggöra en avstyckning där en del av befintlig fastighet Västbro 1:28 ska styckas av till en ny fastighet. En ny fastighetsgräns ska dras genom den befintliga byggnaden och innebär att byggnaden efter avstyckningen kommer vara fördelad inom två fastigheter.

Hälsa och säkerhet

Planändringens syfte är att möjliggöra en avstyckning och därmed bedöms ingen förändring föreligga gällande risk för hälsa och säkerhet. Ingen förändring sker när det gäller användningsområde eller avstånd till väg eller järnväg. Området är bebyggt och hårdgjort sedan tidigare.

Riksintressen

Ingen påverkan bedöms ske gentemot riksintresse för kommunikationer. Befintlig trafiksituation kommer inte att påverkas av planändringen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

J₁ - område för småindustri

Motiv: Markanvändningen J_m finns i gällande detaljplan och omfattar användning för småindustriändamål som ej vållar olägenhet för närboende med hänsyn till "sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Ingen ändring sker gällande området markanvändning som nu benämns J₁ område för småindustri. Användning av området för småindustri bedömdes vid detaljplanens framtagande vara en lämplig markanvändning och den bedömningen kvarstår.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ - mark får inte förses med byggnadsverk

Motiv: På de ytor som i gällande detaljplan var planlagda med prickmark och bestämmelsen *Mark som ej får bebyggas* ersätts med egenskapsbestämmelsen ö₁, mark får inte förses med byggnadsverk. Egenskapsgränsen har justerats till de reella byggnadernas placering i enlighet med tidigare bygglov. Bestämmelsen säkerställer fortsatt avstånd till väg och järnväg och bedömningen för dess yta kvarstår i likhet med nuvarande detaljplan.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - byggnad får icke uppföras till större höjd än 8 meter

Motiv: Gällande detaljplan medgav bestämmelsen *Byggnad får icke uppföras till större höjd än 8 meter*. Ingen ändring av höjd föreslås och planbestämmelsen h₁ med samma formulering används.

Placering

p₁ - byggnad får placeras i fastighetsgräns

Motiv: I nuvarande plan finns ingen bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns, men då Byggnadsstadgan (SFS 1947:390) var tillämplig för tiden då detaljplanen togs fram, får man anta att syftet var att 4,5 meter från gräns skulle gälla (§96 p. 1). För att möjliggöra en ny fastighetsgräns genom byggnadskroppen förses planen med bestämmelse om att byggnad får placeras i fastighetsgräns, p₁, vilket gör att den befintliga byggnaden kan vara sammanbyggd i fastighetsgräns vid avstyckning.

Utnyttjandegrad

e₁ - största byggnadsarea är 2100 m²

Motiv: Efter avstyckning kommer den nordvästra avstyckade delen att ha en redan bebyggd yta där byggnadsarean kommer att uppgå till strax under 2000 m² (en ungefärlig uppmätning visar ca 1970 m²), varav en bestämmelse om största byggnadsarea för den delen av detaljplanen anges till e₁ 2100 m². Detaljplanen reglerar största byggnadsarea för att möjliggöra en avstyckning och utgår från redan bebyggd yta, utökad med en mindre marginal.

e₂ - största byggnadsarea är 1200 i m²

Motiv: Efter avstyckning kommer den sydöstra byggnadsdelen tillhöra en större markyta än den andra byggnadsdelen, varav en bestämmelse om största byggnadsarea för den delen av detaljplanen anges till e₂ 1200 m² för att motsvara den nuvarande detaljplanens bestämmelse om att en femtedel får bebyggas.

Varsamhet

k₁ - byggnadens äldre karaktärsdrag ska bibehållas

Motiv: Den nordvästra delen av planen förses med en varsamhetsbestämmelse, k₁, om att byggnadens äldre karaktärsdrag ska bibehållas. Detta härleder till Säffle kommuns Kulturmiljöprogram för bland annat Värmlandsbro från 2022. Där framkommer att del av byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde och vid ändringar ska varsamhet beaktas. Bestämmelsen har inte tidigare funnits inom användningsområdet, men bedöms vara relevant i syfte att bibehålla de utpekade karaktärsdragen.

Genomförandetid

Motiv: Genomförandetiden är satt till 5 år med hänsyn till att användning och bebyggelse redan är etablerad och pågående.