



## PLANBESKRIVNING



### Ändring av Detaljplan för del av Södra Sund

Plogen 2

Säffle Kommun

Värmlands Län

Antagen av MB: 2018-10-23

Laga kraft: 2018-11-19

**ANTAGANDEHANDLING**

## INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	5
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	8
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	9

# 1. INLEDNING

## BAKGRUND

Barn- och ungdomsnämnden har gett kommunledningskontoret i uppdrag att utreda möjligheten att utöka befintlig förskola på fastigheten Plogen 1, Plogvägen, med byggnation på grannfastigheten Plogen 2 som också är i kommunal ägo. Befintlig detaljplan föreskriver dock endast bostadsbebyggelse på Plogen 2. En planändring krävs därför för att skapa möjligheten för uppförande av en förskolbyggnad på fastigheten.

Idag används delar av Plogen 2 för parkering, vilket inte är helt planerligt och ytterligare förstärker behovet av en planändring.

## PLANENS SYFTE

Planändringens syfte är att komplettera markanvändningen inom fastigheten Plogen 2 med förskola utöver dagens bestämmelse för bostäder.

## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning med ändring av *Detaljplan för del av Södra Sund*
2. Planbeskrivning tillhörande *Detaljplan för del av Södra Sund*, laga kraft 1989-05-26
3. Plankarta tillhörande *Detaljplan för del av Södra Sund*, laga kraft 1989-05-26, med ändring av planbestämmelse
4. Undersökning

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 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 kommunfullmäktige.

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

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

Preliminär tidplan	
Uppdrag om planläggning	2018
Samrådsskede	maj 2018
Granskning	juli/aug 2018
Antagande MBN	okt 2018
Laga kraft	nov 2018

## PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna som planändringen berör är Plogen 1 och 2, ägare är Säffle kommun. Förskolan som genom planändringen ges möjlighet att bygga ut ligger på fastighet Plogen 1.



Ovan: Planområdet i rött, den del som planändringen berör svartstreckad (Lantmäteriet 2018)

Planbesked  
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov



## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen gav 2018-03-26 § 67 Miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för del av Södra Sund.

### ÖVERSIKTSPLAN

I fördjupningen av översiktsplanen för Säffle stad (laga kraft 2017-12-29) pekas området som planändringen avser ut för offentlig service. Planändringen ligger därmed i linje med gällande översiktsplan.

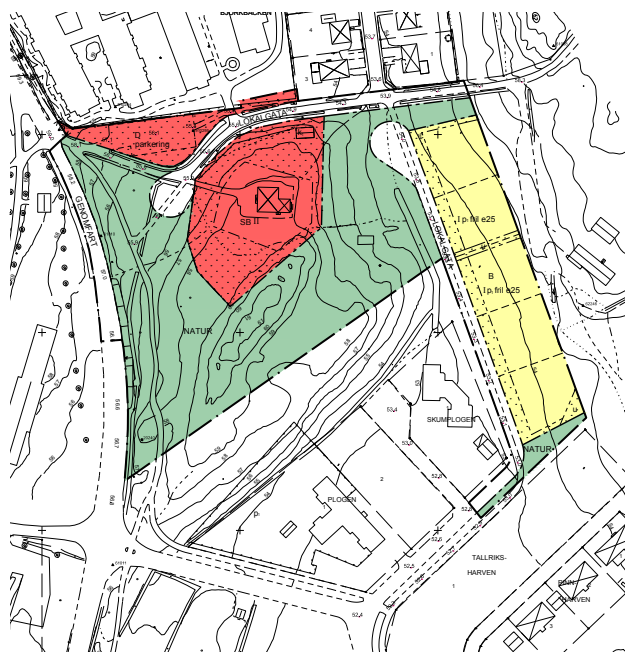
### DETALJPLANER

Gällande detaljplan vann laga kraft 1989-05-26 och omfattar en yta på cirka 11 ha. Dagens förskola ligger inom det röda området (S) och området som tillägget av markanvändning gäller ligger inom samma kvarter med användning bostäder (B).



Ovan: Gällande detaljplan, Detaljplan för del av Södra Sund (laga kraft 1989-05-26). Rödmarkeringen visar delen som ändrades genom Detaljplan för Säffle 7:13, Olstorpsområdet

Nordöst om gällande plan finns en detaljplan som vann laga kraft 2012-05-18 *Detaljplan för Säffle 3:17, Olstorpsområdet*. Genom denna plan upphävdes en del av Detaljplanen för Södra Sund och nybyggnation av bostäder nordöst om Södra Sund möjliggjordes. Lokalgatan som passerar området som denna planändring berör förlängdes genom detaljplanen för Säffle 7:13.



Ovan: Intilliggande Detaljplan för Säffle 7:13, Olstorpsområdet (laga kraft 2012-05-18)

### UNDERSÖKNING

En undersökning har genomförts, 2018-04-18, för att svara på frågan om ändringen av planen kommer att påverka miljöaspekter så att så kallad betydande miljöpåverkan kan uppstå efter planens genomförande. Undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning (SMB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Säffle kommun bedömer att föreliggande detaljplaneändring inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas.

Ställningstagandet motiveras genom att inga särskilda intressen finns i området som planändringen avser och det består av parkeringsyta och en mindre gräsyta. Den eventuella påverkan som planändringen kan få handlar om vilken påverkan utökningen av förskoleverksamheten kan medföra för omgivningen, samt vilka förutsättningar platsen har för en utökad skolverksamhet.

Följande frågor lyftes i undersökningen som viktiga att utredas ytterligare:

- Trafik, parkering och buller
- Tillgänglighet och friytor



### 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

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

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

**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 musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

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

Området för planändringen berörs inte av några skydd enligt miljöbalken. De allmänna hänsynsreglerna tas hänsyn till genom att ändringen medför att den befintliga förskolan kan utöka sin verksamhet på en plats där ändamålsenlig infrastruktur redan finns utbyggd.

### 4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I följande kapitel kommer hänvisningar att ske till plankartan genom angivelse av planbestämmelse inom parentes i fet stil, t ex **(B)**. Detta för att öka läsbarheten av planens olika delar. I kapitlet lyfts endast de förutsättningar som bedöms relevanta utifrån planändringen. Detta plandokument ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Detaljplan för del av Södra Sund*, laga kraft 1989-05-26

### NATUR OCH KULTUR

#### Mark, vegetation och landskapsbild

Området som tillägget av markanvändning avser är en gräs- och asfaltsyta på 2100 kvm där den östra delen tagits i anspråk för parkering till befintlig förskola som ligger i den västra delen av planändringsområdet. Norr om området finns ett skogsområde.

#### Planförslag

Genom planändringen föreslås att marken tas i anspråk för utbyggnad av befintlig förskola som ligger på fastigheten Plogen 1.



Ovan: Förskolan som ligger på fastigheten Plogen 1



Ovan: Området på Plogen 2 som planändringen avser sett från söder

#### Geotekniska förhållanden

Området som planändringen berör består enligt SGU's jordartskarta av lera/silt. Utifrån områdets flacka topografi och genomförande av närliggande bebyggelse bedöms totalstabiliteten för området vara tillfredsställande.

#### Planförslag

Grundläggningsförhållandena bedöms om goda inom området med hänvisning till befintlig bebyggelse och tidigare genomförda geotekniska utredningar i omkringliggande områden. Gällande egenskapsbestämmelser för källarlös bebyggelse och största djup för dimensionerade ingrepp föreslås kvarstå.

#### Förorenad mark

Det finns inga kända risker för föroreningar inom området som planområdet avser eller i dess närhet.

#### Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-,spräng-,schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

## Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalrisk-område vad avser radon.

## Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

## Fornlämningar och kulturminnen

Inom området som planändringen avser finns inga kända kulturvärden.

## 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 tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom området som tillägget av markanvändning avser finns planen från 1989 användningsbestämmelsen bostäder (**B**) för det aktuella området. Byggrätten har inte nyttjas varav området nu består av en gräsyta och parkering.

## Bebyggelse och gestaltning

I den gällande planen har användningen bostäder (**B**) egenskapsbestämmelser som säger att högst en tredjedel av arealen får bebyggas (**e<sub>2</sub>**), endast kedjehus tillåts (**v<sub>2</sub>**), endast källarlösa hus (**b<sub>1</sub>**) och byggnaden tillåts endast uppföras med en våning (**I**).

## Planförslag

Förslaget till planändring innebär att användningsbestämmelsen skola (**S**) läggs till befintliga bestämmelser. Bestämmelserna som säger att högst en tredjedel av arealen får bebyggas (**e<sub>2</sub>**) och endast kedjehus tillåts (**v<sub>2</sub>**) föreslås tas bort för att möjliggöra förskolebyggnaden. Bestämmelserna som tas bort bedöms inte påverka omkringliggande bebyggelse negativt. En generell bestämmelse om exploateringsgrad (**e<sub>2</sub>**) läggs till för att säkerställa att tillräcklig friyta per barn enligt Boverkets rekommendationer uppfylls inom användningen (**S**). Begränsningen har bestämts till 1500 kvm för hela användningen (**S**) som gör att vid en utökning till 90 elever finns över 40 kvm/per barn. Bestämmelsen gäller alltså för både fastigheten Plogen 1 och Plogen 2. Den skogsyta som idag nyttjas av förskolan direkt norr om användningsområdet är inte inräknad vilket gör att rekommendationen uppfylls med marginal.

## Offentlig service

På fastigheten Plogen 1 finns idag den förskola som nu önskar expandera. Förskolan har tre avdelningar i dagsläget. Öster om området som planändringen avser ligger två LSS-boenden, Plogenvägens gruppboende och Olstorps gruppboende med fem respektive sex lägenheter.

## Planförslag

Förslaget till planändring tillför offentlig service genom att medge användningen skola (**S**).

## Tillgänglighet

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

## Planförslag

Inom området som planändringen avser bedöms finnas goda möjligheter att tillskapa en tillgänglig förskolemiljö.

## FRIYTOR

### Rekreation och lek

Kopplat till befintlig förskola finns idag cirka 2935 kvm friyta inom fastigheten. En del av intilliggande skog används också som friyta men är inte inräknad i ovanstående siffra. Detta ger ungefär 49 kvm friyta per barn med på dagens förskola med cirka 60 barn. Enligt uppgift från förskolepersonalen används också skogsområdet vid Tegnérområdets elljusspår för lek och organiserade utflykter.

## Planförslag

Vid en expansion av byggrätten för förskolan bedöms ytterligare två avdelningar rymmas inom området, vilket ger totalt cirka 90 barn. Området där användningen (**S**) läggs till är uppmätt till cirka 2100 kvm och enligt skisser för en utbyggnad av förskolan kan en byggnad på 500 kvm tillkomma. Detta ger cirka 1300 kvm tillkommande friyta om 100 kvm räknas bort för eventuell utökning av dagens parkering och avfallshantering. Den totala friytan inom Plogen 1 och 2 blir cirka 4235 kvm. Det ger med 90 barn cirka 47 kvm friyta per barn där inte intilliggande skogsområde räknas in. Planbestämmelsen kring exploateringsgrad (**e<sub>2</sub>**) läggs till för att säkra friytan och ge utrymme för utbyggnaden samt en marginal för eventuella utbyggnadsbehov i framtiden. Se rubriken *Bebyggelse och gestaltning* för en fördjupad beskrivning.

Ovan framräknad friyta bedöms tillräcklig för att planändringen ska vara lämplig med hänsyn till barnens utemiljö.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

Området som planändringen berör angränsar till Plogvägen som ansluter gruppboendena öster om aktuellt område med väg Näsvägen (länsväg 533). Trafiken på denna väg bedöms som begränsad. Totalt finns 11 boende i de båda bostäderna idag. Grovt räknat kan detta innebära 20 bilresor per dag för 11 boende och 6 personal. I intilliggande detaljplan finns outnyttjade byggrätter för bostäder norr om den västra gruppbo-

staden. Denna bostadsbebyggelse är också tänkt att ha Plogvägen som tillfartsgata vilket skulle innebära en viss ökning av trafiken förbi området som denna planändring berör.

Befintlig förskola angörs med bil via Plogvägen. Väster om befintlig förskola på Plogen 1 går Bondevägen som trafikerar av boendetrafik till bostadsområdet söder om aktuell fastighet.

#### Planförslag

Planändringen föranleder inget behov av förändring av gatunätet. Trafiken till och från grupp- bostäderna bedöms inte utgöra en riskfaktor eller en källa för större störningar då det inte rör sig om några stora trafikängder.

#### Parkering, utfarter, varumottagning

Nuvarande förskola på intilliggande fastighet har idag en parkering som ansluts från Plogvägen som till viss del ligger inom fastigheten som denna planändring gäller. På parkeringen finns det idag plats för cirka 15 bilar. Vid hämtning och lämning av barn används också vändplanen öster om planområdet som planändringen avser.

#### Planförslag

Genom planändringen ges möjlighet att bygga ut befintlig förskola på fastigheten Plogen 2 och den yta som idag fungerar som parkering behöver troligen förändras. Kanske kan vändplanen (Plogvägen, gatumark) öster om området fortsatt användas vid maxbelastning.

#### Gång och cykeltrafik

Området som planändringen avser förbinds med gång- och cykelväg från flera riktningar.

#### Planförslag

Planändringen föranleder inget behov av förändring av gång- och cykelnätet då detta kan anses ändamålsenligt för förskolan.

#### Kollektivtrafik

Området kan nås med kollektivtrafik genom den anropstyrda linjen 84 via hållplatsen Bondegatan eller via linje 80 som stannar vid Tegnérskolan.

#### Planförslag

Planändringen bedöms rymmas inom befintlig kollektivtrafik.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

Länsväg 533 beräknades vid en mätning 2011 ha en ÅDT på 1493 fordon något längre söderut på vägen. Denna siffra bedöms vara rimlig att gälla även för vägvägnittet som passerar planområdet. Vid en överlagsräkning av antal resor för de boende inom Sund där 6 resor per hushåll, samt 20 resor till de båda gruppboende, uppgår bilresorna inom området till cirka 65

resor. Utöver detta tillkommer trafik från personal och föräldrar till förskolan. Vid en eventuell utbyggnad av samtliga byggrätter inom detaljplaner i området kommer trafiken förbi förskolan att öka till cirka 190 resor per dygn.

#### Planförslag

Fastigheten vilken planändringen avser ligger som minst 120 meter från väg 533 med viss mellanliggande vegetation, vilket gör att det bedöms som låg risk för att riktlinjerna för buller på skolgård överskrids med den relativt ringa trafik som passerar. Det finns goda förutsättningar att förlägga friytor i riktning mot skogen norr om området som planändringen avser. Det bedöms med stöd i detta att det är möjligt att skapa en lekyta med en god ljudmiljö där eventuell ljudpåverkan från biltrafik inom området skärmas av, även vid en maximal utbyggnad av planlagd mark i området.

#### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN 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) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

#### MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planen bedöms inte medföra någon risk att MKN för utomhusluft överskrids.

#### MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2021 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Planområdets recipient är Byälven, för vilken den ekologiska statusen i dagsläget är klassad som måttlig och miljö kvalitetsnormen är satt till god ekologisk status 2027. Skälen till den lägre statusklassningen idag är konnektivitet, övergödning, flödesregleringar och morfolo-

giska förändringar. Planändringen bedöms inte påverka vattendragets möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormen.

### Risk för luftföroreningar

Risken för luftföroreningar bedöms som låg då de närmast belägna vägarna är lågtrafikerade

### Farligt gods

Närmsta rekommenderade färdväg för farligt gods är väg E45 som går 1,4 km norr om planområdet och utgör således ingen riskfaktor.

### Översvämningsrisk och skyfall

Området ligger inte inom högsta dimensionerande flöde från närmaste vattendrag Byälven och det finns låg risk för stående vatten vid skyfall.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Spill- och dricksvatten

Nuvarande förskola på intilliggande fastighet är ansluten till det kommunala VA-nätet.

### Planförslag

En utbyggnad enligt förslaget kan anslutas till befintligt VA-system.

### Dagvatten

Dagvatten omhändertas idag genom diken längst med Ploggatan och leds vidare via det kommunala dagvattningsystemet.

### Planförslag

Planändringen bedöms rymmas inom befintlig dagvattenlösning för området då det finns gott om grönyta för infiltration kvar i närområdet.

### Värme

Befintlig förskola på intilliggande fastighet värms idag upp genom fjärrvärme via Säffle Fjärrvärme AB.

### Planförslag

En utbyggnad enligt förslaget kan anslutas till befintligt värmesystem.

### El, telefon och IT

Befintlig förskola är ansluten till fibernätet. Planändringen föranleder inga nya behov.

### Avfallshantering

Reno Norden AB tillhandahåller tjänster för rening inom Säffle och hanterar befintlig förskolas avfall. Avfallshanteringen löses i enlighet med reningensordningen och Säffles avfallsplan.

## 5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen bedöms få positiva konsekvenser på så sätt att den möjliggör för en utökning av förskoleverksamheten på samma plats där den idag ligger. Planändringen innebär att det ianspråktagande av Plogen 2 som redan idag kan ses genom en planstridig parkeringsplats blir planenligt. Inga naturvärden eller andra intressen påverkas av planändringen.

## 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. Genomförandefrågoras beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande plan har gått ut. För denna planändring 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.

### Planavgift

Planavgift tas ut enligt gällande taxa.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planändringen förväntas vinna laga kraft hösten 2018 och därefter kan påbyggnad av befintlig förskola påbörjas efter projektering. Parallellt med planarbetet tas skisser för utbyggnaden fram i dialog med förskolans personal.

### Ansvarsfördelning

Säffle kommun ansvarar för planens genomförande.



## FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Det är möjligt att i framtiden slå samman Plogen 1 och 2 för att få en sammanhängande fastighet för förskolan.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kostnader som planen medför åligger kommunen.

## 7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av stadsarkitekt Daniel Nordholm och samhällsplanerare Sara Svensson, i samarbete med planhandläggare Annika Sahlén och Peter Pettersson, förvaltningschef miljö och byggförvaltningen, Säffle kommun.

### Säffle 2018-10-10

Daniel Nordholm  
*Stadsarkitekt*

Annika Sahlén  
*Planhandläggare*

Peter Pettersson  
*Förvaltningschef miljö och byggförvaltningen*