



**SÄFFLE KOMMUN**

# Samrådsredogörelse

## Ändring av detaljplan för Säffle 6:47, Säffle stad

Ett förslag till ändring av detaljplanen för Säffle 6:47 (Länsmansgården) har upprättats.

Planändringen avser att möjliggöra för bostadsändamål i Länsmansgården samt att komplettera befintlig parkering i nordväst med parkeringsändamål (båda medger idag centrumändamål). I övrigt bedöms de bestämmelser som ges i gällande plan vara fortsatt aktuella.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 4 maj till 29 maj 2020. Avsikten med samrådet är att synpunkter under samrådet ska kunna bidra med ytterligare kunskap samt ge möjlighet till insyn och påverkan.

Planen har skickats på remiss till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Trafikverket, kommunen samt berörda fastighetsägare, boende och rättighetsinnehavare.

Planförslaget har funnits tillgänglig på miljö- och byggförvaltningen samt på kommunens hemsida.

Samtliga inkomna synpunkter under samrådet finns redovisade i sin helhet i denna samrådsredogörelse, med kommentarer från miljö- och byggförvaltningen, Säffle kommun.

## LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen  
VärmlandSamhällsbyggnad  
Adam Nyman  
010-2247395

## YTTRANDE

Datum  
2020-05-2Sida  
1 (3)  
Referens  
402-4041-2020Säffle kommun  
Miljö och byggförvaltningen  
661 80 SÄFFLE**Förslag till ändring av detaljplan för Säffle 6:47, Säffle kommun**

D118b

**Ärendet**

Rubricerat förslag till ändring av detaljplan, upprättat med standardförfarande den 24 april 2020, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 14 maj 2020.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i Länsmansgården samt att komplettera befintlig parkering i nordväst med parkeringsändamål. I övrigt bedöms de bestämmelser som ges i gällande plan vara fortsatt aktuella.

**Tidigare ställningstaganden**

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen samt ändringen av den är förenlig med översiktsplanen, Länsstyrelsen delar denna bedömning.

**Länsstyrelsens roll**

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Postadress: Länsstyrelsen Värmland, 651 86 KARLSTAD Besöksadress: Växnäsgratan 5  
Telefon: 010-224 70 00 (växel) Fax: 010-224 71 10 E-post: varmland@lansstyrelsen.se  
www.lansstyrelsen.se/varmland

*Noteras.*

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE

Datum  
2020-05-25Referens  
402-4041-2020Sida  
2(3)

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### Råd om tillämpningen av PBL m.m.

##### Ändring av detaljplan

En ändring av en detaljplan ska tydligt inrymmas i den befintliga planens syfte. Det är inte möjligt att göra större förändringar av den planlagda markanvändningen genom ändring av detaljplan. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om den kompletterande nya markanvändningen, [B] bostäder, inryms i den gällande planens syfte.

Länsstyrelsen vill understryka att det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i det enskilda fallet.

##### Planbestämmelser

Kommunen bör se över planbestämmelsen [a<sub>2</sub>], bygglov krävs även för friggebod samt attefallshus. Bestämmelsen bör omformuleras till "bygglov krävs även för komplementbyggnader."

##### Naturmiljö

Alléträd längs med älven och längs med gång- och cykelvägen inom området PARK bör kommunen uppmärksamma i planhandlingen.

##### Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Länsstyrelsen ser svårigheter i att skapa en privat trädgård runt Länsmansgården. Området vars markanvändning föreslås kompletteras med [B] bostäder saknar privat sida och är helt omgärdat av offentliga områden, bland annat kajpromenaden som torde vara ett välanvänt promenadstråk sommartid. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av vad det offentliga läget innebär för en privat villaträdgård och vice versa.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

#### Hälsa och säkerhet

Inom planområdet finns en pumpstation som ligger elva meter från byggnaden som föreslås få användning som bostad. Det är, enligt planhandlingarna, en av huvudpumpstationerna för Säffle och det framgår att bräddning sker på platsen. Länsstyrelsen anser med hänsyn till ovanstående att avsteg från det rekommenderade skyddsavståndet på 50 meter till elva meter inte är lämpligt. Kommunen har själva tidigare bedömt att bostadsändamål är en olämplig markanvändning inom området. Planhandlingar redovisar inte några genomförda åtgärder vid pumpstationen som motiverar en ändring av kommunens tidigare ställningstagande. Istället nämns att åtgärder kan komma att krävas, men om de är praktiskt genomförbara är inte utrett. Länsstyrelsen anser att frågan behöver utredas

Syftet med planläggningen av gällande plan var att ge byggrätt åt befintlig byggnad (Länsmansgården) samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värde definierades och en tomt avgränsades. Syftet var vidare att befintlig byggnad skulle få en flexibel användning som medger nyttjande över tid och inte påverkar de kulturhistoriska värdena negativt. Kommunen anser att ändringen av detaljplanen ryms inom detta syfte, då byggrätt för befintlig byggnad kvarstår, bestämmelser avseende kulturhistoriskt värde förstärks och förslag för en tomtavgränsning utifrån platsens förhållanden ges. Planändringen medför genom den kompletterande markanvändningen (B) bostäder ytterligare flexibilitet. Rekommendationer för skyddsavstånd till befintlig pumpstation medförde att bostadsanvändning tidigare inte bedömdes lämplig inom planområdet. Kommunen har sedan gällande detaljplan antogs studerat frågan vidare och bedömer numera att Länsmansgårdens lämplighet genom denna planändring kan prövas även för bostadsändamål, se vidare under kommentar till "Hälsa och säkerhet".

Planbestämmelsen justeras inför granskning enligt länsstyrelsens synpunkt.

Planbeskrivningen justeras inför granskning med förtydligande angående förekomsten av biotopskyddade alléträd inom, samt i direkt anslutning till, planområdet.

Planbeskrivningen justeras inför granskning med resonemang kring vad det offentliga läget innebär för fastighetens utemiljö och vice versa.

#### Bräddning:

VA-huvudmannen vill förtydliga att nödrädd för pumpstationen ej sker vid pumpstationen. Nödrädd sker i ledningsnätet med ett bräddutlopp på ledning som mynnar på botten av Byälven ca. 43 meter från planerade bostäder, se figur på följande sida.

På grund av utloppet lokaliserat avseende avstånd till planerade bostäder, djupet på älvbotten, att bräddpunkten är lokaliserad längs en raksträcka längs älven med god omsättning, samt den relativt sett höga vattenföringen i älven, även vid lågflöde, bedömer VA-huvudmannen att det ej bör föreligga några hälsomässiga risker för boende inom planområdet.

forts. från föregående sida



**Lukt:**

Förekomst och problem med lukt i spillvattenpumpstationer är framförallt beroende av utformning och uppehållstider i anslutande ledningsnät, samt karaktären på anslutet avloppsvatten. I förekommande fall rör det sig om en centralt placerad huvudpumpstation med stor omsättning av avloppsvatten i både anslutande ledningsnät och pumpstation, vilket medför att uppehållstiden är låg. Inga industrier eller andra typer av processavlopp av varierande eller problematisk karaktär finns heller anslutna till pumpstationen. Förekomsten av svavelväte och andra biprodukter som ger upphov till luktproblem är därmed mycket låg. Det finns inte heller några dokumenterade problem med lukt i aktuell pumpstation, och inga tecken på svavelväteeffekter på installationer i pumpstationens överbyggnad. Det centrala läget på pumpstationen medför också att VA-huvudmannen ej förutser att dessa förutsättningar kommer att ändras, och att sådana problem skulle uppkomma i framtiden.

Planbeskrivningen justeras inför granskning med förtydligande kring hänsyn till pumpstationen.

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

## YTTRANDE

Sida  
3(3)Datum  
2020-05-25Referens  
402-4041-2020

och tydligare redovisas i planhandlingar. Kommunen behöver säkerställa platsens lämplighet för den föreslagna markanvändningen.

**Prövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. 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 Meda Andersson har fattat beslut i detta ärende.  
Planhandläggare Adam Nyman har varit föredragande.

*Noteras.*

## LANTMÄTERIET



2020-05-15

LM2020/008248-0002

Säffle kommun  
miljo.bygg@saffle.se

## YTTRANDE I ÄRENDE LM2020/008248

**DATUM:** 2020-05-15                      **ERT ÄRENDE:** MB 2020-78  
**KOMMUN:** SÄFFLE                        **LÄN:** VÄRMLANDS LÄN  
**SKEDE:** SAMRÅD

**Ändring av detaljplan för Säffle 6:47 och 6:5, Länsmansgården**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-04-24) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

**ÄNDRING AV DETALJPLAN**

Vid ändring av detaljplan kan det endast finnas en gällande detaljplan. Det innebär att nu gällande detaljplan ersätts utav ändringsplanen. Lantmäteriet är osäker om kommunen avser att redovisa ändringarna i rött fortsatt även efter planprocessen eller om ändringarna övergår att redovisas som övriga bestämmelser i plankartan och planbeskrivningen.

**Inklippt från Boverkets PBL-kunskapsbank:** "Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen."

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

Inom kvartersmark med användningsbestämmelsen CP är all mark prickmark. Enligt planbeskrivningen syftar området till att användas för uthyrningsverksamhet av parkeringsplatser. Vad är syftet med användningsbestämmelsen C inom kvartersmarken?

**Inklippt från Boverket PBL-kunskapsbank:** Parkering är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar. Även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och till användningen knuten verksamhet räknas hit. Med självständig menas att parkeringen inte utgör ett direkt komplement till någon annan användning, exempelvis bostäder, utan att fastigheten kan avstyckas för sitt ändamål. Drivmedelsförsäljning och verkstäder ingår inte i användningen utan bör hänföras till område för G fordonsservice eller till J industri.

*Kommunen avser att för tydlighet samt spårbarhet låta utförda ändringar vara fortsatt rödmarkerade vid ett antagande av planändringen.*

*Användningsbestämmelsen C avser att möjliggöra en fastighetsreglering för Säffle 6:47 (Länsmansgården) som även omfattar det aktuella området benämnt CP. Ett sådant scenario kan tänkas bli aktuellt om Länsmansgården avses att nyttjas för ett kombinerat bostads- och centrumändamål med parkeringsbehov, t.ex. lägenhet samt caféverksamhet.*

LM2020/008248-0002 2020-05-15

LANTMÄTERIET

**Enligt Boverkets allmänna råd och föreskrift:** Parkering är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar.

**Enligt Boverkets allmänna råd och föreskrift:** Centrum är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

För Lantmäteriet

*Robin Engberg*

Robin Engberg

Kopia till:

varmland@lansstyrelsen.se

## VATTENFALL

Annika Sahlén

Från: Miljö- och byggnadsnämnden  
Skickat: den 28 maj 2020 07:59  
Till: Annika Sahlén  
Ämne: VB: Ändring av detaljplan för Säffle 6:47, dnr: Mb 2020-78  
Bifogade filer: Karta.pdf



Från: [joel.evonson@vattenfall.com](mailto:joel.evonson@vattenfall.com) [<mailto:joel.evonson@vattenfall.com>]

Skickat: den 27 maj 2020 17:46

Till: Miljö- och byggnadsnämnden

Ämne: Ändring av detaljplan för Säffle 6:47, dnr: Mb 2020-78

Hej!

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av ändring av detaljplan för Säffle 6:47 och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av området vilket visas av bifogad karta. Röd streckad linje = 10 kV högspänningsmarkkabel, blå streckad linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Ledningarnas läge i kartan är ungefär, hänvisar till <https://www.ledningskollen.se/> för att få kabelutsättning.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsen <https://www.ledningskollen.se/>. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Kablar som blir inom gatumark måste skyddas genom att kablar förläggs i rör.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vattenfall har den lokala elnätetsförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 00 00.

Med vänliga hälsningar  
**Joel Evonson**  
Fastighetsrättslig specialist

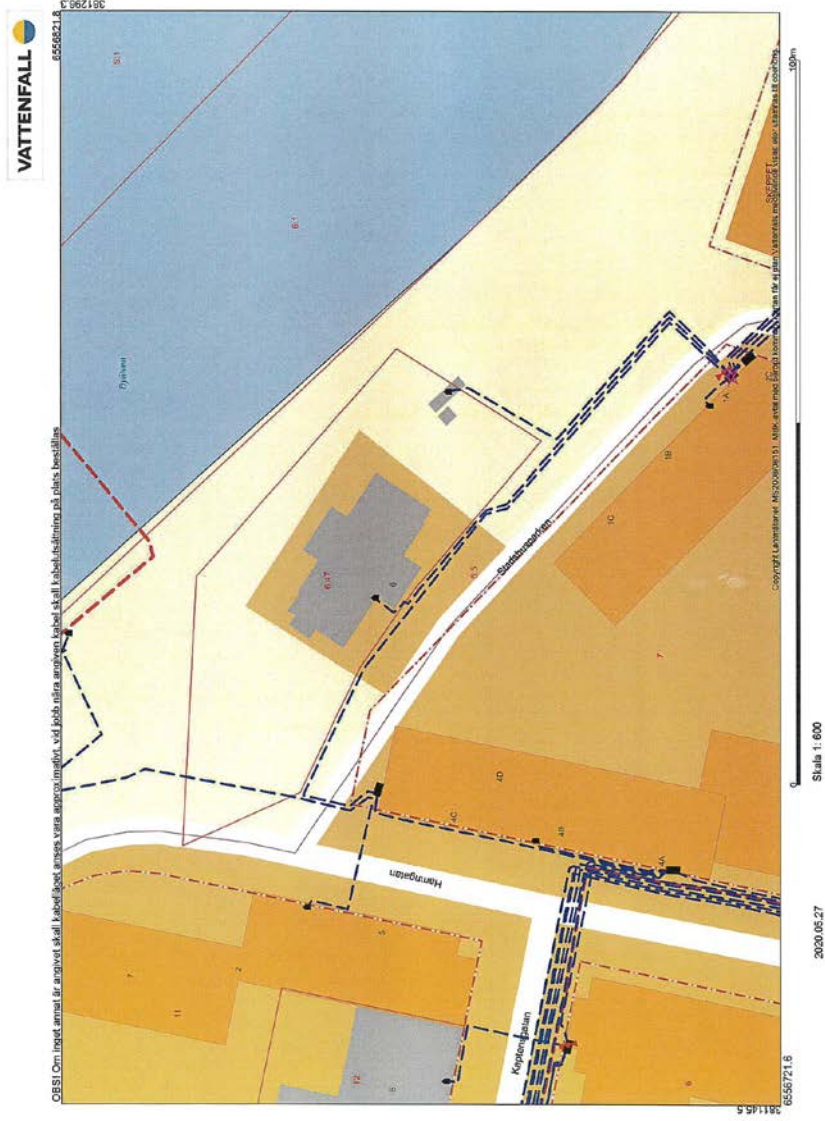
Tillstånd & Rättigheter  
Vattenfall Eldistribution AB  
461 88 Trollhättan  
Österlånggatan 60

072-538 45 41  
[joel.evonson@vattenfall.com](mailto:joel.evonson@vattenfall.com)  
[www.vattenfalleldistribution.se](http://www.vattenfalleldistribution.se)

Confidentiality: C2 - Internat

*Noteras. Viss information kring förekomst av Vattenfalls ledningar finns i planbeskrivningen under avsnittet "Tekniska frågor". Beskrivningen justeras inför granskning med tydliggörande av förekomst samt ansvarsfördelning i samband med ev. flytt av befintliga ledningar.*





Noteras.

## SOCIALFÖRVALTNINGEN

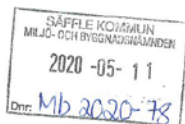


SÄFFLE KOMMUN

Socialförvaltningen  
Emma Kristensson, 0533-68 12 96  
emma.kristensson@saffle.se

Datum  
2020-05-08

Sida  
1(1)  
Dnr KS 2020.104



**Ändring av detaljplan för Säffle 6:47 och 6:5  
(Länsmansgården). Dnr Mb 2020-78**

Kommunens funktionshinderkonsulent har granskat samrådshandlingen och vill framföra följande:

- Det är av yttersta vikt att eventuella framtida förändringar till bostadsändamål görs tillgängliga och användbara för personer som har funktionsnedsättningar.
- Om förändringar i allmänna parkeringsplatser görs bör man utreda behovet av parkeringsplats för rörelsehindrade inom planområdet.

Emma Kristensson  
Funktionshinderkonsulent

*Förutsättningar för tillgänglighetsanpassning av befintlig byggnad inkl. tomt bedöms finnas. Frågan hanteras vidare inom ramen för bygglovsprövning och säkerställs genom gällande lagstiftning.*

*Noteras.*

## FÖRÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Förslaget till detaljplan har justerats och förtydligats sedan samrådet. De förändringar som gjorts är:

### Plankartan

- Planbestämmelsen a<sub>2</sub> har justerats enligt länsstyrelsens synpunkt.

### Planbeskrivningen

- Planbestämmelsen a<sub>2</sub> har justerats enligt länsstyrelsens synpunkt.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande angående förekomsten av biotopskyddade alléträd inom, samt i direkt anslutning till, planområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring vad det offentliga läget innebär för fastighetens utemiljö och vice versa.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende brädning och lukt, kopplat till befintlig pumpstation.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden gällande förekomst samt ansvar avseende Vattenfalls ledningar.
- Planbeskrivningen har justerats avseende faatighetsbildning, med alternativ till fastighetsreglering.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av planhandlingarna efter inkomna synpunkter.

### Ställningstagande

Planen bedöms i och med föreslagna justeringar efter samrådet vara redo att ställas ut för granskning enligt 5 kap 18§ PBL.

### Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är sammanställd av stadsarkitekt Daniel Nordholm tillsammans med planhandläggare Annika Sahlén, VA-huvudman Erik Martinsson och förvaltningschef miljö- och byggförvaltningen Peter Pettersson.

Säffle den 10 juni 2020