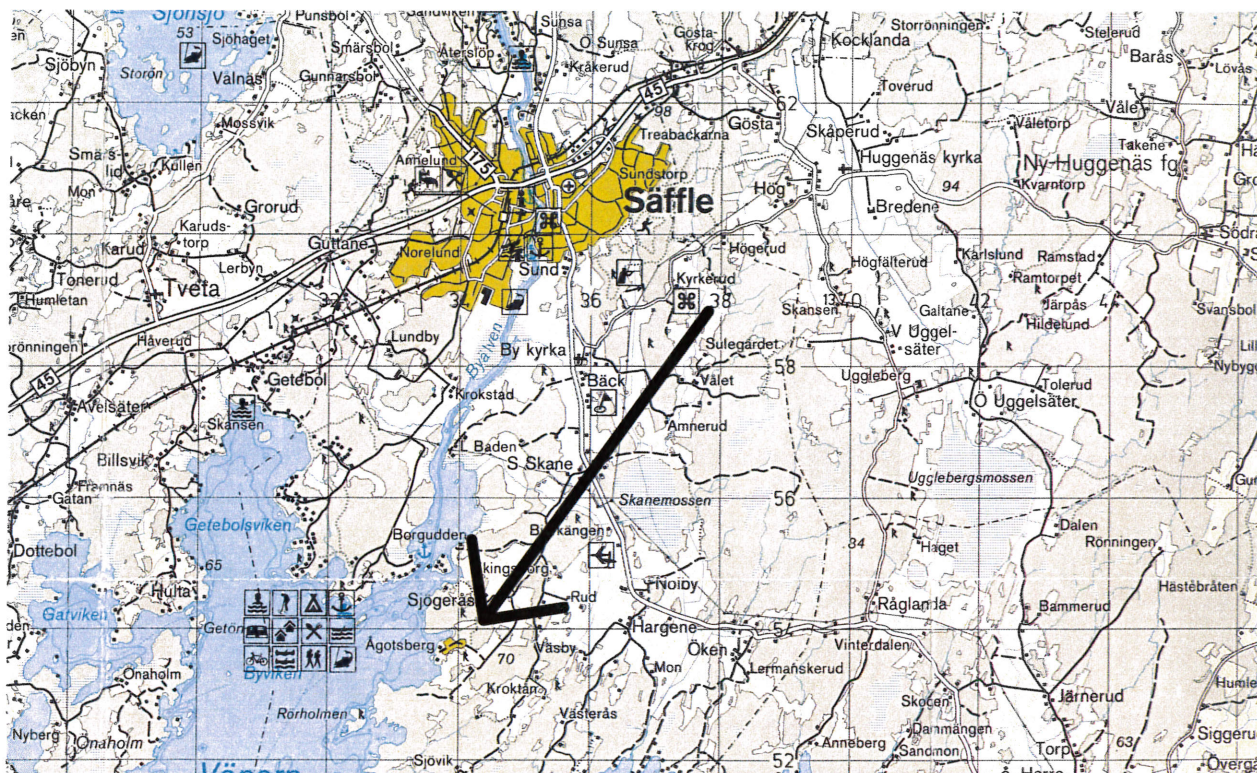


Detaljplan för ÅGOTSBERG



SJÖGERÅS 2:1

SÄFFLE KOMMUN

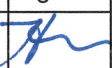
VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
utlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

beslutsdatum	sign.
ANTAGEN KF 2013-12-16	
LAGA KRAFT 2014-01-13	

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom Ågotsberg finns idag 40 mindre fritidshus i varierande skick samt några komplementbyggnader. Området saknar idag reglerande bestämmelser.

De flesta byggnaderna upplåts idag genom någon form av nyttjanderättsavtal. Markägaren Nordic Paper Seffle AB ser inga möjligheter att långsiktigt bevara området i denna form utan har istället ambitionen att utveckla området. Detta måste föregås av en detaljpaneläggning.

Syftet med detaljplanen är att ordna upp förhållandena inom området och tillskapa byggrätter för ett trettiotal friliggande enbostadshus med tillhörande infrastruktur.

I samband härmed kommer även strandskyddet att upphävas för kvartersmarken och den planerade småbåtshamnen inom området.

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Området är redan idag ianspråktaget för den planerade verksamheten även om planläggningen nu kommer att skapa bättre förutsättningar för ett åretruntboende. Området ligger naturskönt till i anslutning till Väneren och bedöms kunna rymma den typ boenden som efterfrågas alltmer, dvs. tätortsnära landsbygdsboende med vattenkontakt.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2-4 §§ miljöbalken skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden samt jordbruks- och skogsmark av nationell betydelse.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-4 §§ miljöbalken. Planen tar inte heller i anspråk något kärnområde för natur- eller kulturvärden eller friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken utöver det som redovisas under rubriken **Riksintressen** nedan.

Däremot ligger större delen av planområdet inom strandskyddat område och delar av ett lövskogsområde med naturvärde enligt Skogsstyrelsens inventering berör planområdets nordöstra del.

Planen har utformats med hänsyn till detta genom att allmän platsmark redovisas närmast stranden och en utformning i övrigt som innebär att de särskilt utpekade naturvärdena hamnar inom naturmarksområden.

Tillgången till grönområden är mycket god inom närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planområdet omfattas direkt av tre riksintressen.

Planområdet utgör en del av det geografiska området *Vänern med öar och strandområden* som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. De primära intresseaspekterna är båtsport, bad och naturstudier. Vidare är området även av riksintresse för friluftslivet rent allmänt enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området *Lurö-Millesvik, dit planområdet hör*, är särskilt värdefullt ur aspekterna kust-, turism- och friluftsliv.

Vidare är Vänerns bl.a. av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Bedömningen görs att den föreslagna planläggningen inte kommer att hota något av riksintressena. Verksamheten är redan etablerad på platsen, allmän platsmark tryggas längs stranden och spillvattnet ansluts till det kommunala nätet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren, för olika föreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

I Säfte kommun har mätningar endast gjorts i centrum under perioden november 2003 till och med maj 2004. Syftet med mätningarna var att kartlägga luftkvaliteten i förhållande till MKN för partiklar, kvävedioxid och bensen.

För partiklar överskreds den s.k. övre utvärderingströskeln vilket enligt förordningen innebär fortsatt mätkrav, övriga värden låg under MKN.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Inom det nu aktuella området, långt borta från den hårdare belastade centrummiljön, torde bakgrundsnivåerna idag vara mycket låga.

Planeringen med ett förväntat ökat inslag av permanentboende innebär dock att trafikmängden kommer att öka något. Ökningen bedöms dock inte komma att bli av den omfattningen att det påverkar möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Plangenomförandet bedöms inte heller innebära några andra förändringar som kan medföra ökade utsläpp till luften.

fisk- och mus-
selvatten

Planområdet ligger vid Vänern inom Göta älvs huvudavrinningsområde. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas.

Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Dag- och spillvatten kommer att omhändertas på ett betryggande sätt innan det når recipienter. Ett plangenomförande bedöms därför inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivnings-
buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning bedöms dock under alla omständigheter inte komma att försämra bullersituationen i området i någon märkbar grad.

vattenförvalt-
ning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljökvalitetsnormer har antagits.

Vänerns vatten inom området Getebolsviken, dit vattnet utanför planområdet räknas, uppgår idag till *måttlig ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk status*. Miljöproblemen utgörs av övergödning och tungmetaller. Kvalitetskraven är att god ekologisk status skall uppnås 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Spill- och dagvatten kommer att omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipienter. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå kvalitetskraven.

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger vid Byviken i anslutning till Vänerns strand, ca nio kilometer söder om Säffle centrum. Området avgränsas i väster av Vänern och i övrigt av naturmark och ängs-/åkermark.
Areal	Planområdets areal är ca 10,5 hektar.
Markägförhållanden	Sjögerås 2:1 ägs av planintressenten Nordic Paper Seffle AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Gällande översiktsplan för Säffle kommun antogs av kommunfullmäktige den 17 december 1990. I översiktsplanen ingår Ågotsberg i det större området Byviken-Fyllingarna-Bäröfjorden där friluftslivets intressen skall prioriteras och området skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Arbetet med en ny översiktsplan pågår. Den beräknas komma att antas av kommunfullmäktige i början av 2013. Här ses det aktuella området som ett s.k. LIS-område, dvs. ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, följande står att läsa i samrådshandlingen: <i>"Området bedöms efter upprustning och komplettering ha goda förutsättningar att utvecklas som en tillgång för det rörliga friluftslivet med tillskott av arbetsplatser och serviceunderlag. Alternativet med omvandling till permanentbostäder ger ett påtagligt tillskott till serviceunderlaget på Värmland-snäs. Detaljplan inklusive VA-utredning skall i båda fallen upprättas."</i> Den aktuella planeringen kan inte sägas ha stöd i den nu gällande översiktsplanen men väl i förslaget till ny översiktsplan som är under processande.
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.	
detaljplaner	Det aktuella området saknar idag detaljplan och andra reglerande bestämmelser.
strandskydd	För det aktuella området råder utökat strandskydd intill 150 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.
naturvårdsplan	Kommunen har i sin naturvårdsplan från 2007 uppmärksammat en lövskog med naturvärde som till ca hälften ligger inom planområdet. Samma område har uppmärksammat i Skogsstyrelsens inventering Skogens Pärlor. Någon värdetext för det aktuella området finns varken i naturvårdsplanen eller i Skogsstyrelsens material.

Program för planområdet

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Den föreslagna planeringen innebär ingen principiell förändring av markens eller vattnets användning. Vidare har planläggningen stöd i den nya översiktsplan som är under utarbetande.

Behovsbedömning

I samband med detaljpaneläggningen har en behovsbedömning gjorts.

Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB.

Däremot görs bedömningen att följande undersökningar/utredningar bör tas fram:

- en VA-utredning,
- en geoteknisk undersökning,
- naturvärdesinventering, samt
- en utredning som belyser riskerna kring höga vattenstånd.

Dessa undersökningar/utredningar är nu framtagna och kunskaperna härifrån har inarbetats i planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdet ligger i ett småkuperat område med marknivåer mellan ca +44,5 meter och +62,5 meter (RH 2000). Just områdets varierade topografi är en tydlig kvalitet.



De högsta nivåerna återfinns i nordöstra hörnet och de lägsta i anslutning till Väterns strand.



Vänerns yta vid normalt medelvattenstånd är +44,65 meter (RH 2000).

Vid ett plangenomförande skall de naturgivna förutsättningarna skall tas till vara. Landskapets naturliga topografi skall i så stor utsträckning som möjligt utnyttjas och ses som en tillgång vid exploateringen. Detta synsätt har även präglat den befintliga bebyggelsen.

Bebyggelse skall passas in i den befintliga terrängen. Schaktning och fyllning skall minimeras, stödmurar och onaturliga slänter undvikas.

Detta kan ställa krav på val av både byggnadstyp och grundläggnings-sätt. Suterrängvåning kan i något fall vara den bästa lösningen beroende på var på tomten man placerar sin byggnad.

Bestämmelse om att markens höjd inte får ändras har införts i planen. Mindre justeringar i anslutning till vägar och byggnader kan accepteras.

Detta kommer att hanteras i samband med kommande bygglovsprövningar.

vegetation

Den naturliga trädvegetationen inom planområdet är av typisk bland-skogskaraktär.



I de torrare hållmarkerna ut mot vattnet dominerar tallar medan lövinslaget succesivt ökar inåt i området för att helt dominera i de fuktiga partierna.



Buskskiktet är tätt i lövskogspatierna men saknas i princip i de torrare områdena. Det samma gäller fålskiktet som rikt i de fuktigare partierna med ett stort inslag av örter, gräs och ormbunkar. Bärris finns i viss omfattning inom de torrare barrskogsdominerade områdena.

Området har varit bebott under en längre varför inslaget av traditionell trädgårdsväxtlighet, dvs. prydnadsträd, buskar och blomplanteringar, är relativt stort inom de exploaterade områdena. Det är inte alltid en tydlig gräns mellan det planterade och den naturliga vegetationen.

Inom de områden som i planen redovisas som naturmark kommer den befintliga vegetationen att kvarstå. Här ingår även det lövskogsområde som uppmärksammas av Skogsstyrelsen och i kommunens naturvårdsplan. Skötseln inom naturmarkområde inskränker sig till städning och eventuell slyröjning för att öka områdets attraktivitet. All skötsel skall dock anpassas till områdenas naturmiljökvaliteter där de stora träden är särskilt värdefulla.

Det finns ett lövskogsområde inom planområdets östra del som uppmärksammas både i Skogsstyrelsens inventering, **Skogens pärlor** som område med naturvärde, och i kommunens **Naturvårdsplan**.

Del av detta område, i den västra kanten, kommer att tas i anspråk som kvartersmark medan huvuddelen hamnar på naturmark. Området kommer alltså efter ett plangenomförande att minska något i omfattning men inte fragmentiseras eftersom det är en kantzon som berörs.

Även inom kvartersmarken bör ambitionen vara att i möjligaste mån behålla den naturliga trädvegetationen. Det kan gälla enstaka praktträd, vackra gruppbestånd eller vegetation med avgränsande eller skyddande funktion. Bevarandet kommer självfallet att behöva vägas mot andra eftersträvarvärda kvaliteter såsom uppsikt, utsikt, solinstrålning, trafiksäkerhet och liknande. Skall områdets kvaliteter utnyttjas optimalt bör rent generellt naturtomtskaraktär eftersträvas framför traditionella trädgårdsanläggningar. Skall kompletteringar göras bör växtmaterial som naturligt hör hemma i området väljas.

I planen har en sammanhängande grönstruktur eftersträvat. Grönytorna fungerar spridningskorridorer för djur och växter och bidrar till utvecklandet av livskraftiga bestånd.

Träd har många miljöfördelar och är bl.a. också en förutsättning för att vi har frisk luft att andas. Ett träd avger lika mycket syre som en människa tar upp och upptar samma mängd koldioxid som en människa avger. 25 träd fordras för samma jämviktsförhållande vid en bil.

Det har gjorts en särskild naturmiljöbedömning i samband med det nu aktuella planarbetet av Sweco Environment, daterad 2013-01-09, se vidare under rubriken *naturmiljö*.

geotekniska
förhållanden

Enligt SGU:s **översiktliga jordartskartor** utgörs jorden i området av kalt berg, tunt eller osammanhängande jordtäckte och däremellan stråk av lera-silt.

Det har tagits fram en mer detaljerad geoteknisk PM i samband med den nu aktuella planeringen av Sweco Infrastructure, daterad 2012-12-18.

Den grundar sig på en okulär besiktning av jordförhållandena i området. Här konstaterades att området huvudsakligen utgörs av partier med fast mark. Främst av berg i dagen och tunt eller osammanhängande jordtäckte på berg. Ställvis påträffades organisk jord med ringa mäktighet.

Planerade bostadshus kan grundläggas ytligt i fast ostörd naturligt lagrad jord eller på berg. Grundläggning skall utföras frostfritt och väl-dränerad.

All eventuell organisk jord under planerad byggnad skall utskiftas i sin helhet.

Vid schaktarbeten skall aktuell jordart och rådande grundvattenyta beaktas. Bergschakt för ledningar i mark och grundläggning av byggnader kan erfordras.

Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet.

I samband med bygglovsprövningar, när byggnadernas exakta lägen och markbelastningar är kända, kan krav komma att ställas på kompletterande geotekniska undersökningar.

höga vatten-
stånd

Planområdet ligger vid Vänerens strand. Det finns ingen kunskap om att området tidigare översvämmats i den omfattningen att det hotat befintlig bebyggelse.

I samband med den nu aktuella planeringen har Sweco Environment gjort en översvämningsutredning, daterad 2013-01-09.

För att bedöma sannolikheten för översvämnning används begreppet återkomsttid. Med återkomsttid menas att en händelse i genomsnitt inträffar eller överträffas en gång under en angiven tid.

Planeringsmodellen som anges i handboken **Stigande vatten**, som tagits fram av länsstyrelserna i Västra Götalands och Värmlands län, har använts för bedömning av översvämningsrisken. Den utgår från en zonindelning kopplad till återkomsttider och riskgrad. I zon 4 är sannolikheten för att en översvämnning inträffar högst och i zon 1 är den lägst.

Planeringsnivåerna i Vänern utgår från en 100-årsnivå, en 200-årsnivå och en högsta dimensionerande nivå i ett framtida klimat. Zon 1 utgörs av all mark över nivån för den högsta dimensionerande nivån vilken är högre än +47,32 meter inom det aktuella området.

Zon	Intervall	Höjd för Säffle (RH2000)
1	Över nivån för högsta flöde	>47,32
2	Intervallet mellan högsta flöde och 200-årsnivån	>46,87<47,32
3	Intervallet mellan 200-årsnivån och 100-årsnivån	>46,54<46,87
4	Under 100-årsnivån	<46,54

Vilka verksamheter som är lämpliga att placera i de olika zonerna framgår av ett markanvändningsdiagram i handboken. För bostäder rekommenderas att de lokaliseras till zon 1, för lokalisering inom zon 2 krävs att särskilda åtgärder vidtas.

Markanvändning	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4
Helårsboende	OK	Åtgärder krävs	Undvik	Undvik
Energi- och kommunalteknisk försörjning; produktion/distribution av el och fjärrvärme, dricksvatten, hantering av avlopp, avfallshantering etc.	OK	Undvik	Undvik	Undvik
Parkeringsplatser, uppställningsytor, vägar med alternativa förbifartsmöjligheter etc.	OK	OK	Åtgärder krävs	Åtgärder krävs
Enklare byggnader, funktioner av mindre vikt; uthus, förråd, garage etc.	OK	OK	OK	Åtgärder krävs

I planen ligger all kvartersmark inom zon 1. Bedömnings görs därför att några särskilda åtgärder inte behöver vidtas mot bakgrund av risken för höga vattenstånd.

markradon

Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerat i Statens planverks **rapport 59:1982**.

Enligt kommunens översiktliga markradonundersökning utgör det aktuella området inte något högrisk- eller eventuellt högriskområde för markradon.

Undersökningen är dock inte gjord med tillräcklig noggrannhet för att ge någon säker vägledning. I samband med den geotekniska PM:n gjordes därför även en markradonmätning. Här konstaterades att området är att klassificera som låg- till normalradonmark.

Därför har i planen införts bestämmelse om att byggnader skall uppföras i radonskyddande utförande. Avsteg kan bara medges om platsspecifika mätningar visar att behov inte föreligger.

stabilitet

Markens totalstabilitet inom området bedöms vara tillfredsställande till följd av fast mark enligt upprättad geotekniskt PM.

förorenad mark

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha förekommit någon form av verksamhet inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering skall ske.

fornlämningar

Det finns, enligt **fornminnesregistret**, inga kända fornlämningar inom planområdet. Öster om planområdet finns dock två registrerade rösen från bronsåldern. Området i stort är rikt på fornlämningar. Planen tar dock i anspråk mark som till största delen sedan tidigare är exploaterad.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet

Inom planområdet finns i dagsläget ett fyrtiotal enklare fritidshus med kompletterande funktioner.



Fritidsområdet grundades 1937 på initiativ av fru Aagot Storjohann, hustru till dåvarande ägaren av Billerud.



Det skulle disponeras av arbetarna på bruket för rekreation, bad och friluftsliv. 1944 lämnades ett anslag för uppförande av stugor som lottades ut till de anställda, utbyggnaden av området skedde fram till ca 1960.

Idag är flera av stugorna förfallna medan andra fortfarande utnyttjas regelbundet

I den nu aktuella planen anges bostadsändamål för den redovisade kvartersmarken utan närmare precisering.

Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag så som gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid skall vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad skall kunna accepteras.

För området där den befintliga gemensamhetsbyggnaden ligger har användningen preciserats till *gemensamhetslokal för bostäderna*. Tanken är att marken även fortsättningsvis skall användas som en gemensam resurs för de boende inom området, t.ex. som möteslokal för samfällighetsföreningen, som festlokal eller ha gästrum. Den kommer dock alltså inte att kunna användas som självständig bostad.

I anslutning till bostadsområdets entré har i planen mark reserverats för uthus, garage eller motsvarande områdeskomplement för den gemensamma skötseln och driften av området.

Vidare har mark reserverats för två tekniska anläggningar, dels en elnätstation i områdets mitt och dels en avloppsstation i områdets västra del.

Generellt gäller verksamheterna så långt möjligt skall anpassas till ett ut hålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

Omedelbart sydväst om planområdet ligger ytterligare ett fritidshus. Fastigheten angörs via den väg som går genom planområdet.

Väster om planområdet ligger Vänern, i övrigt omges området av skogs- och jordbruksmark.

Bebyggelse

inom planområdet

Inom planområdet finns i dagsläget 40 enklare fritidshus, gemensamhetsbyggnad, dusch- och toalettbyggnad, förråd, badplats och en mindre brygganläggning för båtar.

Man kan se att många av fritidshusen är byggda utifrån samma ritningar, antagligen upprättade på brukets ritkontor. Efterhand har dock byggnaderna förändrats och byggts till, framförallt med verandor och uteplatser av olika slag.

Skicket på fritidshusen varierar från ruin till välskött.



Fritidshusen har dragits in en bit i området i förhållande till den väderutsatta stranden i väster.

Gemensamhetsbyggnaden har däremot getts en mer framskjuten lokalisering ända ner mot klippstranden med en magnifik utsikt ut över Vänern.



Centralt i området finns en gemensam dusch- och toalettbyggnad.



Generellt för all befintlig bebyggelse är det enkla utförandet och anpassningen till naturens förutsättningar. Hela området är präglad av den frisksport rörelse som växte sig stark under 1940-talet.

Området kommer att beskrivas och fotodokumenteras genom planintressentens försorg innan avveckling påbörjas.

I planen anges nu att den nya bostadsbebyggelsen skall vara friliggande och får uppföras till högst två våningars höjd. För komplementbyggnader gäller en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter.

Som våning räknas, enligt 1 kap. 4 § PBF (Plan- och byggförordningen), vind där bostadsrum eller arbetsrum kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, och källare om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i procent av tomtarean. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande. I planen anges att 20 % av tomtarean får bebyggas.

Generellt finns också en bestämmelse om att bostadsbyggnader skall placeras minst 4,5 meter och komplementbyggnader minst 2,0 meter från tomtgräns.

Gemensamhetsbyggnaden och eventuella byggnader för områdeskomplement får uppföras till en vånings höjd.

När det gäller bebyggelsens utseende anges i planen generellt att fasaderna skall utformas med träpanel.

Det har inte bedömts befogat med ytterligare utformnings- eller utseendebestämmelser.

För teknikbyggnaderna har inga särskilda bestämmelser bedömts nödvändiga utöver själva användningen.

utom planom-
rådet

Omedelbart sydväst om planområdet ligger ytterligare ett fritidshus av mer traditionellt snitt. Någon ytterligare bebyggelse finns inte i planområdets omedelbara närhet.



tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter skall i princip utformas så att de medger tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Service

samhällelig

Närmaste skolor är F-9 och gymnasium finns inne i Säffle centrum 8-10 kilometer norr om planområdet. Skola F-6 finns också i Botilsäter ca 15 kilometer sydöst om planområdet.

Vårdcentral finns inne i Säffle centrum och närmaste sjukhus finns i Karlstad.

Ett plangenomförande bedöms inte komma att ställa krav på någon förändring av den samhälleliga servicen.

kommersiell

Närmaste livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns inne i Säffles centrum.

Den planerade utbyggnaden inom planområdet bedöms i sig inte komma att skapa förutsättningar för någon utbyggnad av den kommersiella servicen. Etableringen innebär dock att underlaget för redan befintlig service stärks i viss omfattning.

Vattenområden

Bakgrunden till lokaliseringen av Ågotsbergs fritidshusområde till platsen var närheten till Vänern. Här badade man, fiskade och ägnade sig åt båtsport.

Stranden närmast framför gemensamhetsbyggnaden användes som badplats. På klipporna finns bl.a. rester av en uppmurad barnbassäng.



I områdets nordöstra del finns idag en båtbygga.



Planen bekräftar dessa funktioner och ser just närheten till Vänern som en av områdets stora kvaliteter.

För platsen framför gemensamhetsbyggnaden anges att vattenområdet får utnyttjas som badplats med bryggor.

I områdets nordöstra del möjliggörs anläggandet av en mindre småbåtshamn. Det kommer inte att finnas någon särskild bilparkering, båtisättningsramp eller landplats för uppläggning eller arbete med båtar inom planområdet. Det blir en renodlad anörings- och förtöjningsplats i huvudsak avsedd för de boende i området. Det skall dock alltid finnas ett antal platser att utnyttja för det rörliga friluftslivet.

Ett realistiskt antal båtplatser bedöms vara ca 40 fördelade vid tre bryggor.

Vattenområdena med tillhörande bryggor skall vara allmänt tillgängliga. Drift och skötsel sker lämpligen genom bildandet av en gemensamhetsanläggning som sedan förvaltas av en samfällighetsförening bestående av berörda fastighetsägare.

Anläggandet av badplats och småbåtshamn kan innebära åtgärder som omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Byggandet av småbåtshamn innebär i de allra flesta fall tillståndspliktig vattenverksamhet. Ansökan om vattenverksamhet görs hos länsstyrelsen. Alla sådana eventuella tillstånd skall inhämtas innan genomförandet av planen påbörjas.

Friytor

rekreation

Planområdet ligger en knapp mil söder om Säffle tätort. Det gränsar i väster mot Väneren och omges i övrigt av stora naturmarksområden. Möjligheten till naturnära rekreation av olika slag är mycket god inom området.

Områden med iordningställda motionsspår och liknande finns i anslutning till tätorten.

Ett plangenomförande innebär en något mer utbredd exploatering än idag. Det innebär att delar av befintlig naturmark inom planområdet kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Det blir dock inte av den omfattningen att det i någon nämnvärd grad påverkar friluftslivets förutsättningar.

Planen är så utformad att det från varje tomt, på minst en sida, finns möjlighet att ta sig ut i den omgivande naturmarken. Mellan byggnadskvarteren finns gröna stråk som är allmänt tillgängliga och som kommer att fungera som länkar till den omgivande naturmarken för att minska barriäreffekten.

strandskydd

Ungefär hälften av planområdet ligger inom område som omfattas av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap. miljöbalken.

Inom det aktuella området gäller utökat strandskydd intill 150 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmångsrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I planen föreslås att strandskyddet upphävs för kvartersmarken och vägområdet samt för småbåtshamnen medan det kvarstår för naturmarken och övriga vattenområden.



Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken. Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta de sju skäl som anges nedan:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekad som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Vidare skall vid beslut om upphävande inom en detaljplan alltid en fri passage lämnas mellan tomtplatsen och stranden. Upphävandebeslutet skall inte omfatta den fria passagen.

När det gäller kvartersmarken och vägområdet anses skäl enligt punkterna 1 och 7 föreligga.

Enligt punkt 1 bedöms området redan tagits i anspråk i sådan omfattning att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är idag redan exploaterat med fritidshus inom det strandskyddade området. Ingen ny kvartersmark sträcker sig närmare strandlinjen än läget för befintlig bebyggelse. Den tillkommande kvartersmarken ligger till största delen utanför strandskyddsområdet.

När det gäller småbåtshamnen anses skäl enligt punkterna 3 och 7 föreligga.

Småbåtshamnen får anses vara hänförlig till punkt 3, dvs. en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten. Vidare kan det sägas vara en utvidgning av en redan pågående verksamhet.

Enligt punkt 7 så är det aktuella området, Ågotsberg, utpekad som ett s.k. LIS-område i kommunens förslag till ny översiktsplan. Planförslaget är för närvarande utställt och beräknas komma att antas under hösten 2013.

Enligt den naturmiljöbedömning som gjorts bedöms inte exploateringen komma att påverka djur- och växtlivet på något oacceptabelt sätt. Inte heller allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms komma att påverkas i nämnvärd grad. All mark närmast stranden liksom gatorna inom området kommer att utgöra allmän platsmark. I anslutning till angöringsgatan närmast stranden kommer det att finnas en allmän parkering för besökande till området. Mellan de olika bebyggelsekvarteren kommer att finnas gröna stråk för att minska exploateringens barriäreffekter.

I planen har fri passage tryggats genom att området närmast strandlinjen lagts ut som naturmark. Avståndet mellan tomtmarken och stranden är som minst ca 40 meter med en nivåskillnad på ca fem meter. För att tydliggöra gränsen mellan det privata och det allmänna har i planen införts en särskild bestämmelse om att tomterna närmast stranden skall ha staket i gränsen mot strandområdet.

lek

Det finns i dagsläget ingen lekplats inom eller invid planområdet.

Ett plangenomförande innebär ingen förändring i detta avseende.

naturmiljö

Planområdet utgörs av en fastighet som till stora delar idag utgörs av naturmark. De befintliga fritidshusen är koncentrerade till grupper och någon tydlig gräns mellan tomtmark och naturmark finns inte.



I samband med den nu aktuella planeringen har det gjorts en naturmiljöbedömning av Sweco Environment, daterad 2013-01-09. Den baserar sig på en sammanställning av befintlig kunskap om skyddsvärd natur och skyddsvärda arter inom den aktuella fastigheten samt dess närmaste omgivningar. Inga inventeringar i fält har bedömts nödvändiga.

Häri konstateras att det i Skogsstyrelsens webbtjänst **Skogens pärlor** finns ett naturvärdesområde utpekad som delvis ligger inom den aktuella fastigheten. Naturvärdet utgörs av ett lövskogsområde som beskrivs som björk- och aldominerat med relativt grova träd. I norr finns enstaka högstubbar. I övrigt domineras fastigheten av gles tallskog.

Det finns inga uppgifter i **artdatabanken** om rödlistade eller på annat sätt skyddsvärda arter inom det aktuella området. Inom en kilometer från planområdet finns enligt uppgift från länsstyrelsen häckande havsörn. Den exakta lokaliseringen för boet är inte offentliggjord.

I stort sett hela fastigheten Sjögerås 2:1 har inventerats av Skogsstyrelsen. Förutom det ovan nämnda lövskogsområdet har fyra enskilda träd uppmärksamats som särskilt värdefulla.

Bedömningen görs att det inte föreligger några naturvärden som väsentligt skulle försvåra den planerade exploateringen. Dock anges att hänsyn bör tas till naturvärdet i lövskogen i planområdets nordöstra del samt att de utpekade värdefulla träden, om möjligt, bör sparas.

Den västra kanten av lövskogsområdet kommer att tas i anspråk som kvartersmark för bostadsändamål medan huvuddelen kommer att ligga på naturmark. Området kommer alltså efter ett plangenomförande att minska något i utbredning men inte fragmentiseras eftersom det är en kantzon som berörs. Bedömningen har gjorts att detta ingrepp kan accepteras.

När det gäller de utpekade träden så har planen utformats så att de hamnar på naturmark. De har vidare getts en särskild bestämmelse om att de skall bevaras.

Trafik

biltrafik

Planområdet nås via väg 533 som går söderut från Säffle tätort mot Värmlandsnäs.



Trafikverket är väghållare för väg 533. Den trafikeras, enligt den senaste trafikmätningen från 2011, med 1490 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) varav 8 % var tung trafik. För prognosåret 2035 beräknas trafiken ha ökat till 1600 ÅDT och 10 % tung trafik. Skyltad hastighet på väg 533 är 70 km/tim.

Ca fyra kilometer söder om tätorten Säffle går en avtagsväg åt sydväst ut mot Vänern.



Efter ytterligare ca tre kilometer viker en väg västerut mot Ågotsberg.



Dessa båda vägar är enskilda och saknar hastighetsskyltning bortsett från sista biten inom själva Ågotsberg som är hastighetsbegränsad till 20 km/tim.

Ett plangenomförande innebär ingen förändring av den övergripande vägstrukturen. Dock behöver standarden förbättras på den enskilda vägen från den sista avfarten och fram till området. Även på den resterande delen fram till väg 533 kommer högre krav att ställas på drift och underhåll till följd av den ökade trafiken.

I ett senare skede togs även trafikutredning fram av Vectura, daterad 2013-09-16. Syftet var att analysera anslutningen till väg 533 med avseende på kapacitet och olycksrisk. Slutsatsen är att ett plangenomförande inte bedöms medföra några behov av fysiska åtgärder i korsningen.

Utredningen baseras på den prognostiserade trafiken på väg 533 och det trafiktillskott som ett plangenomförande kan förväntas ge.

När det gäller gatunätet inom själva planområdet redovisas ett huvudstråk som helt följer den befintliga vägen. Den avslutas i gränsen mot den innanför liggande fastigheten Sjögerås 2:2.

Från huvudstråket finns sedan en slinga åt söder som betjänar de södra bebyggelsekvarteren. Slingan är utformad som en rundfart och följer delvis den antydan till väg som kan avläsas terrängen.

De inre nordliga kvarteren nås via en stickgata som avslutas med en vändplats. Från vändplatsen försörjs de två tomterna i sydväst respektive i nordost av varsin gemensam infart på kvartersmark. De inre tomterna blir alltså s.k. skafttomter.

parkering

Parkeringsbehovet lösas idag genom en gemensam parkeringsplats vid områdets entré.

Fortsättningsvis skall parkeringsbehovet lösas inom den egna tomtmarken med en allmän gästparkering för besökare i områdets västra del.

kollektivtrafik

tåg

Genom Säffle sträcker sig Norge/Vänerbanan som möjliggör pendling till andra orter i västsverige. Restiden för sträckan Säffle - Karlstad är ca 50 minuter och för sträckan Säffle - Göteborg är restiden en timme och 50 minuter. Närmaste hållplats ligger inne i tätorten Säffle.

Värmlandstrafik och SJ svarar för järnvägstrafiken.

Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande.

buss

Det finns en busslinje som trafikerar väg 533. Sträckan är anropsstyrd och trafikerar Säffle centrum, resecentrum och vårdcentralen.

Närmaste busshållplats finns vid By kyrka ca fem kilometer norr om planområdet.

Från Säffle resecentrum finns busslinjer mot Karlstad, Åmål och Grums. Restiden till Karlstad är ca en timme.

Värmlandstrafik svarar för busstrafiken.

Samråd bör ske med Värmlandstrafik för att utreda om ett plangenomförande utgör underlag för ökad turtäthet eller om hållplatsernas lägen och utformning behöver ses över.

gång- och cykeltrafik

Det finns inget separat gång- och cykelvägnät inom området. De befintliga vägarna används för blandtrafik.

Längs väg 533 finns separat gång- och cykelväg utbyggd från centrala Säffle söderut ner till By kyrka ca två kilometer norr om avtagsvägen mot Ågotsberg.

Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande.

Störningar

buller och vibrationer

Planområdet ligger så till att risken för störande buller eller vibrationer bedöms som obefintlig.

Under utbyggnadstiden kan självfallet vissa temporära störningar uppstå.

pumpstation

I planen redovisas plats för en ny pump- och tryckstegringsstation i planområdets västra del.

I Boverkets allmänna råd 1995:5, *Bättre plats för arbete*, anges 50 meter som riktvärde för skyddsavstånd till en pumpstation som betjänar fler än 25 personer. De problem som framförallt kan uppstå är störande lukt och buller.

Avlopps- och tryckstegringsstationen har getts ett läge där avståndet till närmaste bostadshus överstiger 50 meter. Däremot är avståndet till gemensamhetslokalen är mindre. Här kommer dock inte människor att städigvarande vistas varför risken för störningar här bedöms som mycket liten.

Teknisk försörjning

dricks- och spillvatten

Det finns inga kommunala ledningsnät för dricks- och spillvatten inom området.

Det finns sommarvatten med tappställen inom området.

Det finns dessutom en gemensam toalettbyggnad som är ansluten till sluten tank.

Sweco Environment har gjorts en VA-utredning, daterad 2013-02-04, som visar hur vatten- och avloppsfrågan kan lösas genom anslutning till det kommunala nätet via sjöförlagd ledning över till Duse Udde.

Förutsättningarna för att belasta ledningsnätet vid Duse Udde med vatten till och spillvatten från exploateringen vid Ågotsberg bedöms vara goda. Dock behöver flöde och tryck i vattenledningssystemet och flöde i spillvattenpumpen vid Duse Udde mätas vid projekteringen.

Spillvattenhanteringen bedöms i huvudsak kunna lösas med ett självfallssystem ner till en pumpstation där det pumpas över till Duse Udde via den sjöförlagda tryckledningen. Enstaka fastigheter kan dock komma att behöva villapumpstation för att lyfta upp spillvattnet till självfallssystemet.

Dricksvattnet leds över från Duse Udde i en sjöförlagd ledning tillsammans med spillvattnet. Vid Ågotsberg höjs trycket i systemet vid en tryckstegringsstation placerad vid pumpstationen.

Plats för pump- och tryckstegringsstation har reserverats i planen. Ledningar kommer att dras i vägområden eller naturmark.

Anläggandet av ledningar i sjö innebär åtgärder som omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Ansökan om vattenverksamhet görs hos länsstyrelsen. Alla sådana tillstånd skall inhämtas i god tid innan genomförandet av planen påbörjas.

En sjöförlagd ledning kommer också att påverka farleden in mot Byälven och måste skyltas för att skyddas från ankring. Ansökan om ankringsförbud görs hos länsstyrelsen. Även samråd med Sjöfartsverket måste ske och exploatören/byggherren har ansvar för att relationshandlingar inlämnas som underlag för utmärkning på sjökort.

dagvatten

Det finns inga kommunala dagvattenledningar finns inom området idag.

Dagvattnet inom området kommer även fortsättningsvis att omhändertas lokalt. Bestämmelse om detta har införts i planen.

Exploateringen inom planområdet medför en större andel hårdgjorda ytor och leder därmed till en högre avrinningskoefficient för området. Då dagvattnet till Vänern inte bör förändras måste fördröjningsmagasin anläggas. Fördröjningsmagasin kan vara öppna diken, underjordiska magasin eller lågpunkter i terrängen som kommer att vattenfyllas vid kraftigare regn. Den gemensamma principen för fördröjningsmagasinen är att vid kraftigare regn är tillrinningen större än avrinningen.

Fördröjningen skall dimensioneras efter regn med långa återkomsttider. Rekommendationen är att dimensionering sker enligt minst 10-årsregn + 20 %.

Plats för fördröjningsmagasinet redovisas i planen. Magasinets regleringsvolym kan beräknas först när den totala mängden hårdgjorda ytor är känd. Dagvattnet kommer troligtvis att ledas hit i en kombination av slutna ledningar eller öppna diken. Dikena utförs lämpligen som s.k. svackdiken där erosionsskyddet utgörs av grässådd. Härigenom får man ner hastigheten på vattnet och eventuella föroreningar tas bättre upp av växter och jord innan vattnet når recipienten Vänern.

Markavvattning kan vara s.k. vattenverksamhet som omfattas av särskild tillstånds- och anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Alla sådana eventuella tillstånd skall inhämtas innan genomförandet av planen påbörjas.

värme

Uppvärmning, i den mån det förekommer, sker idag genom enskilda lösningar. När det gäller fritidshusen finns kaminer i en del. I gemensamhetsbyggnaden finns el indragen.

Miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* har bl.a. ett delmål om energianvändning m.m. i byggnader. Det regionala miljömålet, beslutat av länsstyrelsen, innebär att miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler skall minska och vara lägre år 2010 än år 1995. Detta skall bl.a. ske genom att den totala energianvändningen effektiviseras för att på lång sikt minska samt att andelen energi från förnybara energikällor ökar.

Lämpliga lösningar kan exempelvis vara värmeväxlad ventilation, hög-effektiva och miljögodkända ved- eller pelletskaminer och solfångare.

Uppvärmning kommer även fortsättningsvis ske genom enskilda lösningar.

el

Strömförsörjning i viss omfattning finns inom planområdet. Det är framförallt de gemensamma byggnaderna som är anslutna.

Vattenfall Eldistribution AB är nätägare.

Ett plangenomförande innebär att en utbyggnad av ledningsnätet behöver göras. Detta arbete kommer även att omfatta avveckling av två mindre luftledningar och en elnätstation.

Plats för en ny elnätstation redovisas centralt inom planområdet i direkt anslutning till gata. De nya markförlagda ledningarna kommer att dras på allmän platsmark, gatu- eller naturmark, varför inga ledningsreservat lagts ut i planen.

tele, data

Det finns idag inget tele- eller datanät utbyggt inom området.

Nät kommer att dras fram i samband med utbyggnaden av VA-nätet.

avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Säffle och Åmåls kommuns gemensamma återvinningscentral finns i Östby vid E45 nära gränsen mellan Åmål och Säffle kommun.

Närmaste återvinningsstation finns inne i Säffle, ca sju kilometer från planområdet.

**Konsekvenser
av planens
genomförande**

Ett plangenomförande innebär att de befintliga fritidshusen efterhand kommer att avvecklas. Hur lång tid detta kommer att ta beror på hur nyttjanderättsavtalen är formulerade.

Kvartersmark med fritidshus som saknar avtal eller där ingen bebyggelse finns kan exploateras oavsett avtalssituationen. Det är realistiskt att anta att det under en period kommer att finnas äldre restbebyggelse kvar under tiden som nya bostadsbyggnader uppförs.

Området har en intressant historia och det har bedömts angeläget att bevara något från den epoken. Valet har fallit på gemensamhetsbyggnaden som även kan få en samlande funktion för det nya bostadsområdet.

Ett plangenomförande kommer att innebära en radikal förändring av området även om det fortfarande är bostadsområde. Boendet kommer att helt ändra karaktär från att ha varit en renodlat fritidsboende sommartid till ett permanentboende. Byggnader kommer att växa från dagens små "sportstugor" till moderna villor.

Områdets läge gör att dessa förändringar knappast kommer att ses av andra än de som bor eller besöker området. Från sjösidan kommer knappast förändringen att synas då kvartersmarken är indragen från stranden. Ingen bebyggelse tillåts närmare stranden än idag.

Ett plangenomförande innebär att ett till stora delar redan idag exploaterat markområde tas i anspråk. Ytutbredningen i planen kommer dock att vara större än idag men den naturmark som tas i anspråk ligger längst bort från stranden.

För det rörliga friluftslivet tryggas strandområdena genom att de läggs ut som allmän platsmark, naturmark. För att minska barriäreffekterna och skapa spridningskorridorer för djur och växter sträcker sig naturmarksstråk genom bebyggelsekvarteren. Härigenom skapa kopplingar och gena gångstigar ut i den omgivande naturen.

Belastningen på området kommer lokalt att öka efter ett plangenomförande både vad det gäller mängden trafik och mängden människor men tanke på att kommer att bebos permanent.

Ett plangenomförande innebär att det tillskapas ett antal mycket attraktiva bostadslägen med närhet till Vänerns stränder och kulturmiljön på Värmlandsnäs. Här kan man bo på landet men ändå med närhet till tätortens service. Säffle kommun har en uttalad ambition att växa. För att kunna växa måste man kunna erbjuda boenden av den typ som efterfrågas.

Bedömningen görs vidare att genomförandet av planen kan bidra till utvecklingen av landsbygden och utgöra ett värdefullt underlag för såväl offentlig som kommersiell service.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	MBN april -2013
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	maj -2013
	Beslut om granskning	juni -2013
	Granskning	juli -2013
	Godkännande efter granskning	MBN augusti -2013
	Antagande	KF december -2013
	Laga kraft	januari -2014
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Huvudmannaskap	Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Det kommer att organiseras genom bildandet av en gemensamhetsanläggning där samtliga fastigheter deltar. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av de allmänna platserna såsom lokalgatorna, p-platsen och naturmarken inom planområdet. Motivet till enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter samt att trafiken i området i allt väsentligt kommer att alstras av de boende i området.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - planarbete (planavtal), och - bygglovsprövning. Exploatören/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - förvärv/rådighet av erforderlig mark för plangenomförande, - erforderliga fastighetsbildningsåtgärder (Lantmäteriet), - utbyggnad av teknisk försörjning, - bygglovsansökan samt kontakter med myndigheter och andra, - nybyggnadskarta, - utsättning, - eventuell elanläggningsflytt, - uppförande av bebyggelsen, och - iordningställande av allmän platsmark/tomtmark.	
Avtal	Ett exploateringsavtal eller motsvarande, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploatering, kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören/byggherren.	

Planavtal har tecknats mellan Nordic Paper och Säffle kommun.

Ett särskilt avtal skall tecknas mellan exploatören/byggherren och Vattenfall som klargör ansvarsfördelningen för utbyggnad, finansiering m.m. av elnätet.

Tillstånd

Anläggandet av sjöledningar, badplats och småbåtshamn samt markavvattning kan innebära åtgärder som kräver tillstånds- eller anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken.

Ansökan om vattenverksamhet görs hos länsstyrelsen. Alla sådana tillstånd skall inhämtas i god tid innan genomförandet av planen påbörjas.

Den sjöförlagda ledningen kommer också att påverka farleden in mot Byälven och måste skyltas för att skyddas från ankring. Ansökan om ankringsförbud görs hos länsstyrelsen. Samråd måste även ske med Sjöfartsverket som kan ha synpunkter på ledningens lokalisering i förhållande till farleden. Exploatören/byggherren har ansvar för att relationshandlingar inlämnas till Sjöfartsverket som underlag för utmärkning på sjökort.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Kvartersmarken skall delas in i tomter anpassade till den bostadsbebyggelse som skall uppföras.

En eller flera gemensamhetsanläggningar för allmänna platser skall bildas där alla fastigheter inom planområdet deltar. Anläggningen innefattar lokalgatorna, p-platsen och naturmarken.

Fastigheten Sjögerås 2:2, som inte ingår i planområdet, skall dock ha andel i gemensamhetsanläggningen för lokalgatan.

I samma gemensamhetsanläggning ingår lämpligen även vatten- och avloppsanläggningen med ledningar och pumpstation, småbåtshamnen, badplatsen och kvartersmarken för bostadskomplement, dvs. gemensamhetslokal och servicebyggnader.

För de fyra tomterna i norr bildas två gemensamhetsanläggningar där de två fastigheterna som delar på infart ingår.

Ny elnätstation skall tryggas genom servitut.

Byggherren/exploatören initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen får inga direkta kostnader i samband med planläggningen.

Kommunens direkta intäkter blir i form av, bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och byggherren kommer att regleras i ett särskilt exploateringsavtal eller motsvarande.

TEKNISKA FRÅGOR

Krav på kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar när byggnadernas exakta lägen och markbelastningar är kända såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till objektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Byggnader där människor stadigvarande vistas skall uppföras i radon-skyddande utförande. Avsteg kan bara medges om platsspecifika mätningar visar att behov inte föreligger.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har även arkitekt Lasse Westerberg och enhetschefen för miljö- och byggkontoret Peter Pettersson från Säfle kommun samt planeringsarkitekt Gustaf Nyman från KLARA arkitektbyrå medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från Nordic Paper Seffle AB har Per Knatteröd medverkat.

2013-06-03



Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

REVIDERING

Efter granskningen har upphävandet av strandskyddet utökats till att även omfatta den i planen redovisade småbåtshannen. Vidare har en trafikutredning tagits fram vars slutsatser har inarbetats i planen.

2013-09-16



Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

UTLÅTANDE

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- Planbeskrivning
- **Utlåtande**

Ett detaljplaneförslag har upprättats med normalt planförfarande för ett område vid Ågotsberg i Säffle kommun.

Planförslaget har varit föremål för granskning under tiden 2013-07-15 till och med 2013-08-14.

Yttranden som kommit in under granskningsskedet och kommunens kommentarer till dessa framgår av **bilaga 1**.

Inkomna synpunkter har resulterat i att upphävandet av strandskyddet utökats till att även omfatta den småbåtshamn som redovisas i planen.

Vidare har smärre förtydliganden gjorts i texten när det gäller elförsörjningen.

Det bedöms inte finnas några synpunkter från samrådsskedet som inte blivit tillgodosedda bortsett från Värmlands Museums yttrande där ett bevarande av stugorna i någon omfattning förespråkas. Bedömningen har dock gjorts att förutsättningar för detta saknas.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA
YTTRANDE UNDER
GRANSKNINGSSKEDET



Länsstyrelsen
Värmland

Samhällsbyggnad
Magnus Ahlstrand

YTTRANDE granskning

Datum
2013-08-23

Ref.
Dnr. 402-4745-2013

Sida
1(2)

Säffle kommun
Miljö och bygg
661 80 SÄFFLE

**Detaljplan för Ågotsberg, Säffle kommun**

Lst dossiernr. D86b

Ärendet

Rubricerat detaljplane förslag, upprättat den 3 juni 2013, har ställts ut för granskning enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med Lantmäterimyndigheten och Trafikverket samt berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 22 augusti 2013..

Syfte

Att ordna upp förhållandena inom området och till skapa byggrätter för ett trettiotal friliggande enbostadshus med tillhörande infrastruktur.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen har ett ansvar att förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL). Yttrandet i granskningsskedet begränsas i huvudsak till dessa prövningskriterier. Länsstyrelsen skall pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär att:

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

Tidigare ställningstaganden

Området är inte sedan tidigare detaljplanlagt. I kommunens förslag till ny Översiktsplan 2013 utpekade Ågotsberg som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, ett s.k. LIS-område.

Kommentarer se nästa sida.

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

Datum
2013-08-23Sida
2(2)
Ref.
Dnr 402-4745-2013**Råd enligt PBL m.m.**Strandskydd

På plankartan har ett vattenområde för småbåtshamn (WV₁) definierats. Den planbestämmelse om upphävande av strandskydd (a₁) som omfattar stor del av planområdet bör även gälla för detta område för att planen i denna del ska vara genomförbar.

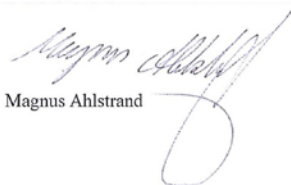
Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10§ Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det utställda planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Beslut i ärendet har fattats av planhandläggare Kester Gibson efter förordning av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand.



Kester Gibson



Magnus Ahlstrand

Lst kod: ST400

Upphävandet har utökats i enlighet med förslaget.



Dnr: TRV 2013-58207

Ert Dnr: Mb 2013-222

Säffle kommun
Miljö- och byggnadsnämnden
661 80 Säffle

Länsstyrelsen Värmland
Samhällsbyggnad
651 86 Karlstad

Trafikverket diariet - avslut.

Trafikverkets yttrande över detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1, Säffle kommun - Granskning

Ärendet

Säffle kommun upprättar detaljplan för Sjögerås 2:1. Planens syfte är att ordna upp förhållandena inom området samt att skapa byggrätter för ett trettiotal friliggande enbostadshus med tillhörande infrastruktur. Området ligger 3 km från närmaste allmänna väg, väg 533 där Trafikverket är väghållare.

Anslutning och trafik

Planbeskrivningen anger att anslutning till väg 533 bör ses över med anledning av en ökad trafikbelastning, (se TRV's tidigare yttrande). Trafikverket vill förtydliga att i de fall ändringar av anslutningen behöver genomföras krävs tillstånd enligt 39 § väglagen. Om åtgärder krävs som innebär påverkan/ombyggnad i någon form av väg 533 krävs att avtal upprättas mellan Trafikverket och kommunen som reglerar både genomförande och finansiering av sådana åtgärder.

Trafikverket har inget ytterligare att erinra utöver vad som sagts i samrådsyttrandet.

Med vänlig hälsning

Carina Gottfridsson

Samhällsplanerare

Carina.Gottfridsson@Trafikverket.se

Direkt: 010-123 25 13

Mobil: 072-22 73 704

Trafikverket

Box 1051

651 15 Karlstad

Besöksadress: Hamntorget

Det har nu gjorts en trafikutredning med anledning av behovet av eventuella åtgärder i korsningen för att uppfylla Trafikverkets krav på framkomlighet och trafiksäkerhet, **Trafikutredning till detaljplan Ågotsberg (Sjögerås 2:1)**, gjord av Vectura, daterad 2013-09-09.

Slutsatsen är att plangenomförande inte kommer att medföra några behov av fysiska åtgärder i den aktuella korsningen. Kapaciteten kommer fortsatt att vara mycket god. Utredningens resultat har kommunicerats med Trafikverket.



1 (1)

YTTRANDE

Miljö- och Byggnadsnämnden
Säffle kommun
661 80 SÄFFLE

2013-08-13

Dnr S- 506-2013-53:20

**Förslag till detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1, Säffle kommun.**

Förslag till detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1, granskningshandlingar daterade 3 juni 2013, har översänts till Lantmäterimyndigheten i Värmlands län för synpunkter.

Syftet med planförslaget är att ordna upp förhållandena inom området och tillskapa byggrätter för ett trettiotal enbostadshus.

Lantmäterimyndigheten har inget ytterligare att invända mot planens syfte eller principen för dess genomförande.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Annesofie Hedin-Kästel'.

Annesofie Hedin-Kästel
För Lantmäteriet

**SÄFFLE KOMMUN**

Kommunledningskontoret
Björn Widell, 0533-68 17 03
bjorn.widell@saffle.se

TJÄNSTEYTTRANDE

Datum
2013-07-16

Referens
Dnr KS 13/107

Sida
1(1)



Miljö- och byggnadsnämnden

Inbjudan till yttrande om detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1 - granskning

Sammanfattning

Förslag till yttrande över förslag till detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1.

Ärendets beredning

Kommunledningskontoret, fastighetsstöd, har berett ärendet.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att ordna upp förhållandena inom området och tillskapa byggrätter för ett trettiotal friliggande enbostadshus.

Det aktuella planområdet ligger vid Byviken i anslutning till Vänerns strand, c:a nio kilometer söder om Säffle centrum. Planområdet omfattar ca 10,5 hektar och ägs av Nordic Paper Säffle AB.

Planförslaget är utställt under tiden 15 juli – 14 augusti 2013.

Kommunstyrelsen beslutar den 3 juni 2013, § 135, att meddela miljö- och byggnadsnämnden att det inte finns någon erinran mot förslaget till detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1.

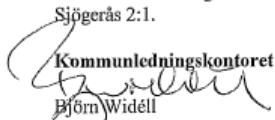
Förvaltningens ståndpunkt

Kommunledningskontoret anser att planförslaget är välmotiverat för att ordna upp förhållandena inom området och för att tillskapa byggrätter.

Beslut

Kommunledningskontoret beslutar att meddela miljö- och byggnadsnämnden att det inte finns någon erinran mot förslaget till detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1.

Kommunledningskontoret


Björn Widell
Fastighetsstrateg
e.u.

- - - -

**SÄFFLE-ÅMÅL**

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2013-08-13Sida
6(8)

Teknik- och fritidsnämndens arbetsutskott



§ 38

Dnr 2013-000348

Förslag till detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1 i Säffle**Ärendebeskrivning**

Nordic Paper Seffle AB har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1. Planområdet ligger vid Byviken i anslutning till Vänerns strand, ca nio kilometer söder om Säffle centrum. Det aktuella planområdet omfattar ca 10,5 hektar och ägs av Nordic Paper Seffle AB.

Syftet med detaljplanen är att ordna upp förhållandena inom området och till skapa byggrätter för ett trettiotal friliggande enbostadshus.

Teknik- och fritidsnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Beslutsunderlag

Miljö och byggs skrivelse, 2013-07-09

Teknik- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2013-08-06

Yrkanden

Erik Blakstad (M) yrkar att arbetsutskottet, på grund av kort remisstid, fattar beslut i enlighet med teknik- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse.

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. Arbetsutskottet anser att anslutningen till väg 533 bör beläggas avseende kapacitet och olycksrisk.
2. Arbetsutskottet har inget övrigt att erinra mot planförslaget.

2013-08-16 Utdrag till
Miljö- och byggnadsnämnden

Ordf. sign

Just. sign

Utdragsbestyrkande

Det har nu gjorts en trafikutredning med anledning av behovet av eventuella åtgärder i korsningen för att uppfylla Trafikverkets krav på framkomlighet och trafiksäkerhet, **Trafikutredning till detaljplan Ågotsberg (Sjögerås 2:1)**, gjord av Vectura, daterad 2013-09-09.

Slutsatsen är att plangenomförande inte kommer att medföra några behov av fysiska åtgärder i den aktuella korsningen. Kapaciteten kommer fortsatt att vara mycket god. Utredningens resultat har kommunicerats med Trafikverket.



Teknik- och fritidsförvaltningen
Niklas Ekberg, 0533-68 15 45
niklas.ekberg@saffle.se

TJÄNSTEYTTRANDE

Datum
2013-08-06

Referens
TfnSÅ 2013/348

Sida
1(2)

Teknik- och fritidsnämndens arbetsutskott

Yttrande över förslag till Detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1, Säffle kommun

Sammanfattning

Förslag till yttrande över förslag till detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1, Säffle kommun.

Bakgrund

Nordic Paper Seffle AB har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1. Planområdet ligger vid Byviken i anslutning till Vänerns strand, ca nio kilometer söder om Säffle centrum. Det aktuella planområdet omfattar ca 10,5 hektar och ägs av Nordic Paper Seffle AB.

Syftet med detaljplanen är att ordna upp förhållandena inom området och till skapa byggrätter för ett trettiotal friliggande enbostadshus.

Inom Ågotsberg finns idag 40 mindre mindre fritidshus i varierande skick samt några komplementbyggnader. Området saknar idag reglerande bestämmelser.

De flesta byggnaderna upplåts idag genom någon form av nyttjanderättsavtal. Markägaren Nordic paper Seffle AB ser inga möjligheter att långsiktigt bevara området i denna form utan har i stället ambitionen att utveckla området. Detta måste föregås av en detaljplanläggning.

Ärendets beredning

-

Förvaltningens ståndpunkt

Teknik- och fritidsförvaltningen instämmer i Trafikverkets yttrande TRV 2013-33303 om att anslutningen till väg 533 bör belysas avseende kapacitet och olycksrisk.

Hur stor belastning har korsningen idag och vad innebär det att 30 åretruntbostäder, med tillhörande service som sophämtning, post och eventuell skolbuss ska angöra via denna anslutning?

Teknik- och fritidsförvaltningen har inget annat att erinra.

Konsekvenser

Utveckling av området Ågotsberg är positivt och kan ge möjlighet till sjönära boende nära tätorten.

Kommentarer se nästa sida.

Säffle kommun

Datum
2013-08-06Referens
TfnSA 2013/348Sida
2(2)

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser för Teknik- och fritidsförvaltningen.

Måluppfyllelse

-

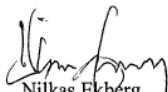
Övriga riktlinjer, policies och planer

-

Förslag till beslut

Teknik- och fritidsförvaltningen föreslår teknik- och fritidsnämnden besluta att ge följande yttrande rörande förslag till detaljplan för Ågotsberg, Sjögerås 2:1 i Säffle kommun;

- Teknik- och fritidsnämnden anser att anslutningen till väg 533 bör belysas avseende kapacitet och olycksrisk.
- Teknik- och fritidsnämnden har inget övrigt att erinra emot planförslaget.



Niklas Ekberg
Gatuchef



Berit Öhman
T f förvaltningschef

Beslutet ska skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden, Säffle

Det har nu gjorts en trafikutredning med anledning av behovet av eventuella åtgärder i korsningen för att uppfylla Trafikverkets krav på framkomlighet och trafiksäkerhet, **Trafikutredning till detaljplan Ågotsberg (Sjögerås 2:1)**, gjord av Vectura, daterad 2013-09-09.

Slutsatsen är att plangenomförande inte kommer att medföra några behov av fysiska åtgärder i den aktuella korsningen. Kapaciteten kommer fortsatt att vara mycket god. Utredningens resultat har kommunicerats med Trafikverket.



2013-08-09

Pia Karlsson 0520-88688

Säffle kommun
Miljö- och byggnadsnämnden
661 80 SÄFFLE

Detaljplan Granskning för Ägotsberg, Sjögerås 2:1, Säffle kommun

Vattenfall Eldistribution AB, necan kallat Vattenfall, har tagit del av handlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall missade i tidigare svar att vi även hade en nätstation (svart fyrkant) och 0,4 kV-luftledningar (blå heldragna linjer) i området. Se bif karta.

Befintlig nätstation, 10 kV-kablar, 0,4 kV kabel och 0,4 kV-luftledningar måste flyttas om plan skall kunna genomföras. Begär offert från ansvarig offerttekniker, för området ,Per Holmqvist 0520-88613. Han tar fram kostnad för åtgärden. Avtal skall vara tecknat innan planen antas.

För Vattenfalls 10 kV markkabel yrkas ett u-område med en bredd på minst fyra meter om den ligger inom kvartersmark.

E-område har vi fått för den nya nätstationen. Det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem meter, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

Vattenfall önskar ta del av den antagna planen.

Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.

Med vänlig hälsning

Vattenfall Eldistribution AB

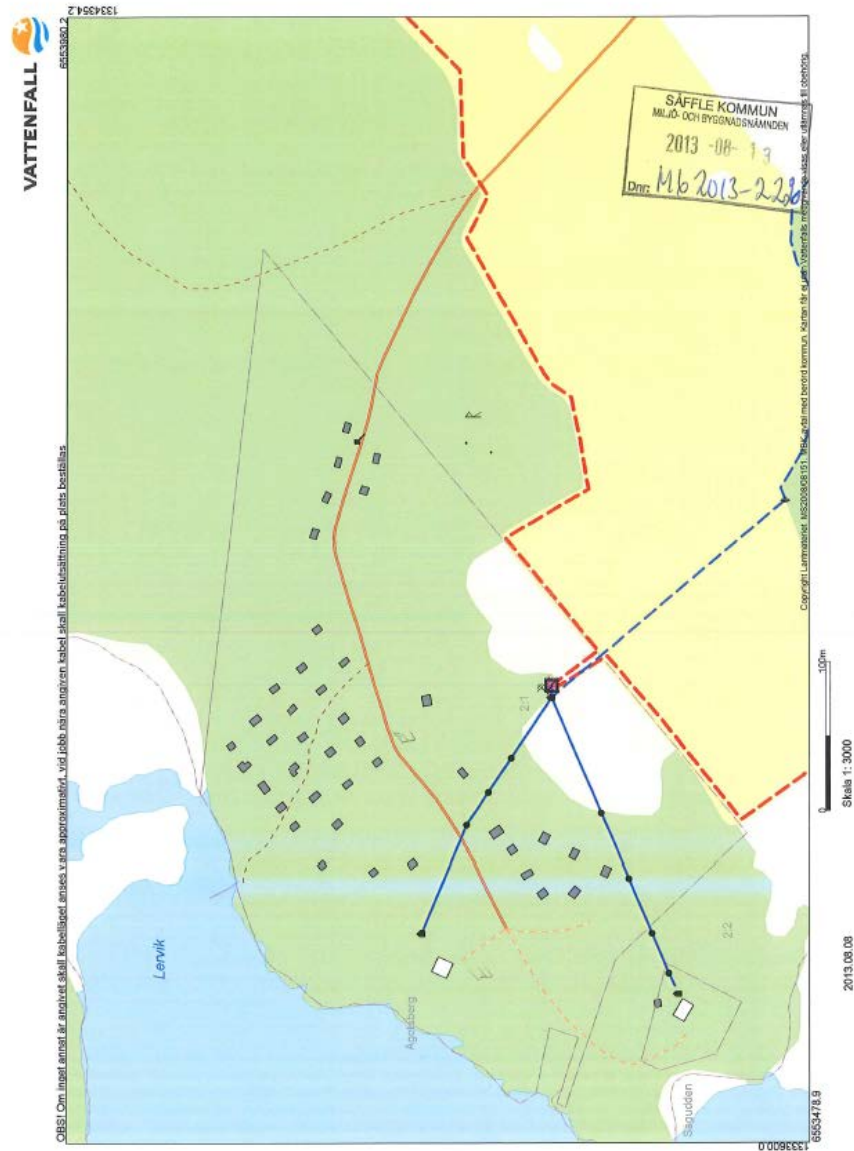

Ulla Svensson

En ut- och ombyggnad av nätet kommer att behöva göras. Detta arbete kommer bl.a. att omfatta avveckling av luftledningar och en ny elnätstation. De markförlagda ledningarna kommer att dras på allmän platsmark, naturmark eller gatumark.

Plats för en ny elnätstation har reserverats centralt inom planområdet i direkt anslutning till gata. Medvetenhet om starkströmsföreskrifternas existens föreligger.

Ett särskilt avtal skall tecknas mellan Vattenfall och exploatören/ Byggherren som klargör ansvarsfördelningen för utbyggnad, finansiering m.m. Detta ses som en ren genomförandefråga och förutsetts kunna lösas senare i processen.

Planbeskrivningen har förtydligats i dessa avseenden.



Kommentarer se föregående sida.

Till Miljö och Byggnadsnämnden

Säffle Kommun

66180 SÄFFLE



Mb 2013-222

Angående detaljplan för Aagotsberg, Sjögerås 2:1, Säffle kommun, vill vi, stuginnehavare, härmed reservera oss mot Nordic Paper Seffle AB förslag till detaljplan.

- Fritidsområdet Aagotsberg blev skänkt av Aagata Storjohan till arbetare och tjänstemän att få utnyttjas så länge de levde.
- Värmlands Museum anser att Aagotsberg är unikt för Sverige och bör kvarstå i befintligt skick.
- Nordic Paper ,(dåvarande Peterson & son) anser sig äga Aagotsberg efter det att de köpte området för en krona från Stora Enso, sedan ett fel begåtts när Billerud blev uppköpt av Stora. Vi anser det vara fel eftersom vi har besittningsrätten så länge vi lever, det finns det papper på.

Med vänliga hälsningar

Besittningsrättsinnehavare från Aagotsbergs Fritidsområde
genom/ Ove Gull och Leif Schützer

Nordic Paper Seffle AB står som lagfaren ägare till den berörda marken och har initierat planprocessen. Förhållande mellan mark-ägare och nyttjanderättsinnehavare är ett ansvar för de inblandade parterna att reda ut under den fortsatta processen.

2013-09-10

Peter Pettersson
enhetschef för miljö- och byggkontoret
Säffle kommun