

DETALJPLAN FÖR

VASSERUD 3:33 M FL (VESTRE)

TORSBY KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2010-04-15 reviderad 2010-07-15
- Planbeskrivning 2010-04-15 reviderad 2010-07-15
- Genomförandebeskrivning 2010-04-15 reviderad 2010-07-15

Övriga handlingar:

- Miljöbedömning 2008-12-30
- Geoteknisk utredning 2010-01-21
- Fastighetsförteckning 2010-03-26
- Till planen hör även grundkarta upprättad 2010-03-19. Grundkartan har arbetats in i plankarta.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av ny kontors- produktions- och lagerbyggnad för Vestre AB. Företaget utvecklar, formger och tillverkar möbler för lek- och parkprodukter i offentlig miljö.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Den verksamhet som finns och planeras inom området kräver inte tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken (MB). Krav på anmälan enligt MB kan komma att krävas för nya verksamheter. Markområdet som är föremål för planläggning är sedan tidigare planlagt för småindustri och delvis bebyggt med ett par enkla hallbyggnader för detta ändamål.

Plangenomförandet är förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen förhindrar inte efterlevnaden av de miljö kvalitetsmål som meddelas enligt 5 kap. miljöbalken.

Järnvägen "Fryksdalsbanan", som angränsar planområdet i väster, är av riksintresse för kommunikationer och skall därför, enligt 3 kap 8 § andra stycket miljöbalken, skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av anläggningen. Planens genomförande bedöms inte hota riksintresset.

Inom ett område 30 meter från banmitt gäller förbud att uppföra byggnader samt inom detta område 15 meter från banmitt gäller också enligt planbestämmelse förbud mot parkering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger inom tätorten Torsby, inom östra delen av Skalleby industriområde. Området utgörs i dag av dels oexploaterad ängsmark och dels en avgrusad yta för en mindre lokalväg i läge enligt gällande stadsplan (nr 60).

Areal

Planområdet är ca 50 356 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs till övervägande del av Torsby kommun del av Vasserud 3:3 .

Vasserud 3:21 har av kommunen sålts till Skogsstyrelsen i Värmland enligt avtal från i mars 1981. Skogsstyrelsen har senare överlåtit eller sålt fastigheten till Svenska Skogsplantor AB som också står som taxerad ägare. Kommunen står ännu som lagfaren ägare. Företaget påminns i samband med planarbetet om att söka lagfart.

Vasserud 3:33 med lagerbyggnader ägs av Vestre AB.

Den nya planen förutsätter att fastighetsregleringar och markbyten skall genomföras snarast sedan planen vunnit laga kraft.

Planavtal tecknas och förslag till exploateringsavtal kommer att upprättas med Vestre AB, ägare till den mark som mest berörs av planen.

För huvuddragen i fastighetsbildning se Genomförandebeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande kommunomfattande översiktsplan för Torsby kommun antogs i juni 1990. I denna föreslogs upprättandet av en fördjupad översiktsplan för Torsby-Oleby och Dalby området.

Fördjupad Översiktsplan (FÖP) för Torsby - Oleby antogs av Torsby kommunfullmäktige 2003-06-26. Aktuellt planområde ligger inom denna FÖP.

I den fördjupade översiktsplanen konstateras att "tätortens industriområden återfinns i Skalleby, Bergeby, Hacktorp, Wåhlstedts, Granevik och i Oleby. Härtill kommer Notnäs Sågverk som startade i slutet av 1880-talet. Skalleby området norr om tätorten är till stor del utbyggt. Endast ett fåtal industritomter finns att tillgå."

Det för ny detaljplan aktuella området är en av dessa industritomter. Den fördjupade översiktsplanen rekommenderar: "Åtgärder som kan begränsa möjligheterna till industriutveckling undviks. Ny bebyggelse för ej planlagd del bör inte medges. Kommunala markförvärv bör genomföras."

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Stadsplan 60 - (17-L-837) Skalleby Industriområde

För större delen av området gäller kommunens stadsplan nummer 60, utvidgning samt ändring och överförande till stadsplan av byggnadsplan för Skalleby industriområde i Torsby kommun, Värmlands län. (Lantmäteriets beteckning 17-L-837):

Den nya planen omfattar till övervägande del mark inom ovan angiven stadsplan. Stadsplanen fastställdes av länsstyrelsen 1976-04-06.

Syftet med stadsplanen var i huvudsak att norrut utvidga byggnadsplanen för Skalleby industriområde.

I den gällande stadsplanen förutsätts anläggande av lokalgata som infart till industritomter inom nu aktuell del av planområdet. Industrimarken betecknas **Jm** vilket avser att "område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad".

Byggnadshöjden begränsas till **6,5** meter.

I områdets östra del anges på plankartan ett 20 meter brett område med Industripark "som icke får bebyggas eller användas till upplag eller dyl."

Detaljplan 108 - (1737-P95/6) S Detaljplan för Bergäng 1:118 m.fl.

I ett område i den nya planens sydöstra del gäller kommunens detaljplan nummer 108, Detaljplan för Bergäng 1:118 m.fl. (Lantmäteriets beteckning 1737-P95/6).

Syftet med detaljplan nr 108 var att i en del av planområdet ersätta en föråldrad avstyckningsplan och byggnadsplan. Planens syfte var också att "få en aktuell reglering av bebyggelse gator etc." Planen antogs av kommunfullmäktige 1995-05-24 och fick lagakraft 1995-06-20.

Den del av detaljplan nr 108 som gränsar mot den nu föreslagna detaljplanen (Vestre) utgörs av lokalgata för trafik till och från de bostadsfastigheter som inte får tillfart via Vitsandsvägen. Den i plan 108 ingående vändplanen föreslås i stället ingå i Vestreplanen.

Program för planområde

Planförslaget följer helt den ursprungliga planens huvudsyfte i denna del – område för småindustriändamål.

Planen uppfyller de formella förutsättningarna för att hanteras med enkelt planförfarande och har stöd i gällande översiktsplaner. Slutsatsen är att det är onödigt att upprätta programhandlingar och hålla programsamråd.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens samhällsutskotts beslutade 2010-02-22 om plantillstånd och miljö- och byggnämnden fick i uppdrag att handlägga planärendet samt teckna planavtal.

Miljö - och Byggnämnden beslutade i sammanträde 2010-02-24 att godkänna upprättad miljöbedömning samt att enligt MB 6 kap 11 § bedöms genomförandet av detaljplanen och användningen av mark eller byggnader enligt planen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som skall föranleda att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas. Vi sammanträdet beslutades också att planläggningen genomförs med enkelt planförfarande och att stadsarkitekten fick i uppdrag att teckna planavtal med planintressenten, (Vestre AB).

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och Byggnämnden har tagit ställning till en miljöbedömning vilket lett till att Miljö- och byggnämnden beslutat att någon separat Miljökonsekvensbeskrivning inte skall behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

I ett område i slänt mot järnvägen finns tät ungskog. Den ligger inom nu gällande detaljplan utlagd som parkmark och föreslås i den nya planen ograverat fortsatt vara park.

Ängsmarken har inte bedömts vara bevaransvärd.

Markbeskaffenhet

Området är planlagt för småindustri men har inte exploaterats fullt ut i enlighet med planen. Den oexploaterade marken består i huvudsak av sumpig (på nivåer lägre än 83 m) f.d. ängsmark.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning utfördes i december och rapporten är daterad 2010-01-21.

De geotekniska förhållandena inom området varierar relativt kraftigt. Inom de högre belägna områdena i väster och sydost domineras jorden av morän som kan täckas av upp till 2 m fast torrskorpelera. Dessa förhållanden kan generellt anses gälla där marknivån uppgår till +83 eller högre.

Inom områden med marknivåer mellan +82 och +83 kan under 1.5 m torrskorpelera förekomma en medelfast lera med en mäktighet på upp till 1.5 m. Leran vilar på morän.

Inom områden där marknivån ligger under +82 utgörs av en tidigare sankmark där fyllning skett. Jorden består inom dessa områden överst av upp till 2 – 3 m fyllning av silt, sand och lera. I fyllningen kan även grus, sten och block förekomma. Fyllningen vilar på lösjord bestående av torv, silt och lera, delvis gyttjig. Lösjordens sammanlagda mäktighet bedöms uppgå till maximalt 3 m, varav ca 1 m kan utgöras av torv och 2 m av silt och lera.

Den okorrigerade odränerade skjuvhållfastheten i leran uppgår till 15 – 20 kPa, medan värdet i torven är högre. För torven har en vattenkvot på 121 – 164 % uppmätts och humifieringsgraden varierar mellan H4 och H9.

Den förekommande lösjorden vilar på morän med minst hög relativ fasthet, lokalt kan ett ca 1 m mäktigt sand- och siltskikt förekomma vid övergången. Utförda totaltrycksonderingar har stoppat i moränen maximalt 2 m ned i denna, medan slagsonderingar kunnat drivas ned ytterligare 3 – 6 m. Slagsonderingarna har i de flesta fall ej stannat mot block eller berg utan fått avslutas då sondspetsen kilat fast i jorden. Vid sonderingarna har även borrstål knäckts eller böjt sig i moränen, detta sannolikt till följd av rik förekomst av sten och block.

All mark belägen under +83 på grundkartan har dålig bärighet och förutsätter extraordinär grundläggning och grundkonstruktioner är att hänföra till Geoteknisk klass Gk2.

Innan vibrationsalstrande arbeten påbörjas inom området (pålning, schaktning och packning) skall en riskanalys upprättas som beaktar risken för negativ påverkan på omgivningen, behovet av syneförrättning samt behovet av övervakning.

Grundvattenförhållanden

Ingen grundvattenutredning har genomförts. Då torv finns inom området ligger troligen grundvattennivån i nivå med den tidigare markytan. Sannolikt har lösjorden inom området komprimerats till följd av påförd fyllning, men en grundvattennivå omkring +79.5, dvs. drygt 1.5 m under markytan, förefaller dock rimlig att anta.

Förorenad mark

Inga verksamheter, iakttagelser eller känd historik ger anledning att förutsätta att det skulle finnas förorenad mark inom planområdet.

Radon

Området ligger inte inom område som på kommunens markradonkartor klassats som radon-riskområde på någon nivå.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Då markområdet brukats under lång tid och utfyllnader och ledningsdragning genomförts finns inga förutsättningar för att finna ostörda lämningar som kan bedömas möjliga att undersöka.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området är obebyggt men i angränsande planområde (nr 108) finns öster och söder om planområdet ett tiotal bostadsfastigheter. Mot dessa finns i både nu gällande detaljplan och det nya förslaget till detaljplan områden som inte får bebyggas. Omfattningen är likvärdig i ny och äldre plan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet saknar i dag byggnader med permanenta arbetsplatser. Två enklare förrådsbyggnader används av Vestre AB.

Offentlig Service

Det är via Vitsandsvägen 1,9 km till Torsby centrum (kommunkontoret).

Kommersiell service

Övrig service finns tillgänglig i Torsby centrum.

Tillgänglighet

Området nås via befintligt gatunät.

Ett av den nya detaljplanens huvudsakliga syften är, att det in i området byggs en industrigata i nytt läge i jämförelse med det i detaljplan nr 60 anvisade läget för lokalgata. Den senare utgör i det nya planförslaget i stället en inom kvartersmark lämplig infart.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse inom Skalleby industriområdet är typisk för sena 60-talet och 1970-talet med enkla plåtbeklädda hallar. Den i planförslaget illustrerade bebyggelsen avses på ett tydligt sätt exponera byggnaderna mot de gator från vilka man anländer till fastigheten. Byggnaden förutsätts bli företagets "skylt" mot besökare och allmänhet.

Skyddsrum

Området ingår inte i skyddsrumsort varför byggandet av skyddsrum inte krävs.

Vattenområden

Vattenområde finns inte inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintligt gatunät i anslutning till planområdet bedöms vara ändamålsenligt och behöver inte byggas ut.

Inom området anordnas industrigata med vändplan som innebär en utbyggnad av befintlig vändplan för lokalgata från söder till radien 24 meter. Passage med motorfordon mellan lokalgata i söder och vändplanen för ny industrigata tillåts inte. Lokalgatan söder om planområdet föses med enkel vändmöjlighet.

Innan den nu aktuella exploateringen förekommer relativt ofta att de boende söder om området promenerar från lokalgatan i söder upp mot Vinkelvägen. Detta är, med aktuell utformning av detaljplanen, fullt möjligt också i framtiden genom att industrigatan är tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

Avståndet till Torsby centrum är ca 2km.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse buss nr 202 mellan Torsby och Sunne, Karlstad.

Parkering, varumottag, utfarter

Personbilstrafik till och från Vestre kommer att ske genom i nuvarande detaljplan angiven lokalgata som istället blir infart och parkering.

Vestre AB bedömer att lastbilstrafik till och från deras anläggning uppgår till högst en transport per dag. Viss trafik kan senare tillkomma om en fastighet längst i söder säljs för etablering av ny verksamhet.

Störningar

Fryksdalsbanan som passerar direkt väster om planområdet och med mellanliggande grön zon bedöms inte medföra åtgärdskrävande störningar inom planområdet. Föreslagen byggnad enligt illustration på plankartan bedöms ge lägre buller från järnväg mot befintlig bostadsbebyggelse i öster.

För Vinkelvägen gäller hastighetsbegränsning till 50 km/tim.

I planbestämmelserna införs begränsningar av de bullernivåer som kan accepteras från verksamheter inom planområdet.

Då byggrätt i planförslaget också ges för kontor säkerställs i planen med särskild planbestämmelse att ljudmiljön inomhus för kontor inte överstiger 40 dB(A) – bestämmelse m₂.

I planen har införts en planbestämmelse (m₁) med krav på att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. För externt industribuller gäller för dag krav på att bullernivån vid kvartersgräns inte får överstiga 50 dB(A). Detta avser riktvärdet.

Planbestämmelsen innebär också med ekvivalenta ljudnivån för kväll 45 dB(A) och natt 40 dB(A) samt 55 dB(A) momentana ljudnivån natt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens VA-nät är sedan tidigare dimensionerat för utbyggnad enligt plan och aktuella fastigheter skall anslutas till kommunalt VA.

Anslutningspunkter för spillvatten (S 110) och dagvatten (D 160) finns inom område NATUR i öster.

För befintlig vattenledning (V 63) längs plangränsen i öster markeras ett u-område.

Anslutningspunkter för spillvatten, dagvatten och vatten finns också i området för lokalgata enligt detaljplan nr 60 i norra delen av planområdet – här kan Vestre AB:s nya byggnader anslutas.

Värme

Till området finns inte fjärrvärme framdragen. Närmaste belägna byggnad ansluten till fjärrvärme är kommunägda polishuset väster om Fryksdalsbanan.

Annan hållbar uppvärmningsteknik får accepteras.

EI

Fortum är nätägare. Ett E-område för ev. behov av transformator har lokaliserats till NATUR-område i öster.

Avfall

Omhändertagande av avfall görs enligt avtal med Torsby kommun, tekniska avdelningen. Området omfattas sedan tidigare av sophämtning i kommunens regi.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet.

Koefficient för planavgift sätts till 0,0 vilket innebär att planavgift inte tas ut vid bygglovsprövning.

Konsekvenser av planens genomförande

Då planarbetet i princip endast innebär att en i gällande plan anvisad plats för lokalgata ersätts med en något mera österut belägen plats för en industrigata som anslutning till området torde konsekvenserna vara försumbara ur de flesta aspekter.

Miljökonsekvenser

Ett noll-förslag i jämförelse med det här redovisade torde vara att den nu gällande stadsplanen fortsätter att gälla.

Inom planområdet finns byggrätt för småindustri i helt jämförbar omfattning med det nya planförslaget. Detta innebär att miljökonsekvenserna bedöms bli försumbara i alla avseenden jämfört med ursprunglig stadsplan.

Den upprättade miljöbedömningen redogör för ställningstaganden enligt checklista.

Något förslag att upphäva byggrätten har inte varit aktuellt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare och handläggare är Torbjörn Almroth, stadsarkitekt miljö- och byggförvaltningen i Torsby kommun.

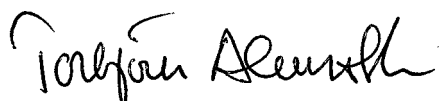
Vid miljöbedömningar och upprättande av planbeskrivning har samhällsplanerare Jon Wiggh varit biträdande tjänsteman.

REVIDERING

Upprättad 2010-04-15

reviderad till antagandehandling 2010-06-09

reviderad till lagakrafthandling 2010-07-15



Torbjörn Almroth, stadsarkitekt/miljö- och byggchef