

**DETALJPLAN FÖR
TORSBY 1:345 M FL (INFO-CENTER)
TORSBY KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN**

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, särskilt utlåtande samt miljöbedömning med checklista. Till planen hör även naturvärdesinventering, geoteknisk undersökning, riskanalys, grundkarta och markägarförteckning.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av verksamheten vid Torsby Infocenter med restaurang, café och handel. Planområdet omfattar fastigheterna Torsby 1:345 och 1:229. Väster respektive norr om nuvarande byggnad föreslås lokalisering av ny restaurangbyggnad respektive café. Öster om byggnaden utökas byggrätten för att medge lokalisering av butik eller kiosk.

Planärendet hanteras med enkelt planförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planen skall möjliggöra utveckling av verksamheten vid Torsby Infocenter och öka områdets attraktion för besökare med bl a servering.

Värdefulla mark- eller vattenområden tas inte i anspråk. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte komma att överskridas. Planförslaget bedöms vara förenligt med föreskrifterna i rubricerat lagrum.

WSP Samhällsbyggnad

Box 117
651 04 Karlstad
Besök: Lagergrens gata 8
Tel: +46 54 13 20 00
Fax: +46 54 13 21 99
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

MKB – behovsbedömning

Behovsbedömning med tillhörande checklista har upprättats. Resultatet är att ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.

Naturvärdesinventering

En särskild naturvärdesinventering har utförts för området (Henric Ernstson Konsult 2008-07-09).

Området är i sin helhet tomtmark eller annan påverkad markyta.

Området inklusive dammen bedöms inte hysa några värdefulla arter eller värdefulla livsmiljöer. Dammens funktion som buffert och näringsfångst för dagvattnet bedöms inte påverkas negativt av föreslagna åtgärder. Inga hotade livsmiljöer är funna.

Plandata

Planområdet är beläget i västra delen av Torsby tätort, ca 1 km från centrum. Det avgränsas i norr av Röjdälven, i sydost av Gräsmarksvägen, i sydväst av väg E45 och i nordväst av fastighetsgräns.

Marken är privatägd. Arean uppgår till ca 2,2 ha.

Tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan antagen 1996-01-25, laga kraft 1996-02-21.

I fördjupad översiktsplan för Torsby och Oleby, antagen 2003, är området redovisat för serviceändamål.

På begäran av markägaren beslutade kommunstyrelsens samhällsutskott 2008-06-24 § 96 att medge en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra en utökning av verksamheten.

Strandskydd upphävdes i samband med upprättande av gällande plan och föreslås även i fortsättningen vara upphävt för planområdet.

På förfrågan av markägaren har länsstyrelsen 2008-09-18 meddelat tillstånd att utföra vattenverksamhet som utgrävning och pålning i dammen enligt 23 § förordningen om vattenverksamhet mm och MB 2:3, under iakttagande av föreskrivna försiktighetsåtgärder.

Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består av kuperad parkliknande gräsmark, delvis bevuxen med lövträd. Mitt i finns en damm som fungerar som buffert och näringsfångst för dagvatten. Dammen är naturlig men utgrävd för 30 respektive 10-15 år sedan. Till dammen rinner dagvatten från cirkulationsplatsen vid E45 samt handelsområdet väster om vägen. Synlig avrinning till Röjdan saknas.

Ett vattenområde i Röjdälven ingår också i planområdet. Framför det planerade caféet och framför fastigheten Torsby 1:229 (bastu) föreslås en möjlighet att anlägga bryggor. Detta kan vara anmälnings- och/eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

Förutom de delar som påverkas av planerade byggnader med tillhörande anläggning för leveranser och besökare planeras inga förändringar av mark eller vegetation.

Försiktighetsåtgärder vid grävning och pålning i vattenområdet

Dammen ska även efter utgrävningen vara utan förbindelse, vare sig genom öppen fåra eller kulvert, med Röjdan. Detta för att få bästa kvarhållande effekt på näringsämnen som tillförs med dagvatten.

De massor som grävs upp ska användas för anläggningsändamål inom fastigheten och läggas ut på sådant sätt att inget grumlande material sprids till Röjdan. Eventuell annan användning av massorna ska först godkännas av tillsynsmyndigheten.

Grundförhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts (Sweco 2008-08-22). Vid dammen består marken av lös dy, silt och lera ned till 5,5 m och därunder av lera i skikt av varierande fasthet. Här erfordras djupgrundläggning med pålar.

Norr om befintlig byggnad består grunden av sediment ovan fast lagrad friktionsjord. Här bedöms planerad byggnad kunna grundläggas direkt i ostörd naturlig jord.

Öster om befintlig byggnad består grunden av fyllning av blandade jordmassor. Ny byggnad bedöms kunna grundläggas direkt i fyllningen: Schaktbotten skall kontrolleras före grundläggning.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av nuvarande infocenter som innehåller lokaler för turistinformation och –service samt kontorslokaler för företag med anknytning till besöksnäringarna. På separat fastighet finns en bastubyggnad med förråd.

Tillkommande bebyggelse utgörs av en restaurangbyggnad som placeras på pålar i dammen och nås med en spång från land vilken anknyter till terrasser över vattnet. Byggnaden utförs i ett plan.

Norr om befintlig byggnad föreslås en separat cafébyggnad i ett plan med terrass mot Röjdälven och formspråk liknande restaurangen.

Öster om informationsbyggnaden reserveras mark för en mindre butik eller kioskbyggnad, alternativt kontor. Terrängen sluttar här relativt brant mot norr och planen medger därför att suterrängvåning anordnas utöver angivet våningsantal.

Planen medger även att befintliga och planerade byggnader kan innehålla kontor som inte har samband med övriga verksamheter.

För bastuanläggningen på Torsby 1:229 medges viss utökning av huvudbyggnad och uthus.

Byggnadernas höjd regleras genom planbestämmelser.

Resultat av utförd riskanalys visar att avståndet mellan E45 och planerade byggnader och parkeringen bör uppgå till minst 40 m.

Trafik och parkering

Området trafikangörs via befintlig infart från Gräsmarksvägen, som bibehålls. I övrigt gäller utfartsförbud mot Gräsmarksvägen och E45.

För tillfart över området till fastigheterna Torsby 1:326 samt 1:229 redovisas i planen y-områden. Servitutsavtal finns för 1:326 och tillskapas genom förrättning för 1:229.

Befintlig tillfart till Torsby 1:326 föreslås flyttas något närmare områdets sydvästra hörn för att skapa större friyta i anslutning till dammen och restaurangen.

Planen medger utökning av befintlig parkeringsplats mot sydväst. Av säkerhetsskäl bör avståndet mellan parkering och E45 uppgå till minst 40 m.

Parallellt med föreliggande plan pågår arbete med detaljplan för ny Konsumbutik söder om Gräsmarksvägen. Trafiksituationen på Gräsmarksvägen har utretts i samråd mellan ägaren till Torsby 1:345, Konsum och Torsby kommun. Ny infart till Konsum blir i form av fyrvägskorsning med separata filer för vänstersväng, där infarten till planområdet utgör en av vägarna. Förändringarna ligger i huvudsak utanför planområdet, men del av planerad gångbana på norra sidan av Gräsmarksvägen berör planområdets sydöstra hörn.

Störningar

Verksamheten inom planområdet med tillhörande trafik bedöms inte innebära störningar för närboende. Bullernivån från trafiken på E45 bedöms inte överskrida gällande riktvärden i proposition 1996/97:53 (infrastrukturpropositionen).

Farligt gods

Väg E45 är klassad som s.k. primär led för farligt gods vilket innebär att farligt gods som inte har destination i samhället bör gå på leden. Riskanalys har upprättats, som visar att mer än 40 m från E45 är risknivån så låg att krav på riskreducerande åtgärder ej kan ställas. Parkering eller byggnader medges därför inte närmare E45 än 40 m.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunala vatten- och avloppsledningar. Pumpning av avloppet från restaurang och café kan bli aktuellt pga nivåskillnaden.

Elförsörjningen ombesörjs av Fortum, och teleförsörjningen av TeliaSonera.

Uppvärmning sker f n med bergvärme. För tillkommande bebyggelse kan bergvärme alternativt jordvärme eller sjövärme komma ifråga.

Administrativa frågor

Genomförandetiden har satts till femton år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen innebär att området görs mer attraktivt och tillgängligt för fler människor. Trafiken till området kommer att öka.

Värdefulla arter eller livsmiljöer som kan påverkas finns inte inom området. Del av dammen kommer att byggas över, men dess funktion som buffert och näringsfångst för dagvatten bedöms inte påverkas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare: Björn Johansson, WSP Samhällsbyggnad

Kommunal handläggare: stadsarkitekt Torbjörn Almroth

Upprättad 2008-10-21

Reviderad 2009-05-18

Revideringen avser tillkomst av vattenområde för bryggor, utökade byggrätter och borttagande av y-område på Torsby 1:229, ändrad byggnadshöjd och rätt till suterrängvåning på tillbyggnad öster om Info-center, samt ändring från kvartersmark till allmän platsmark (Infart) i planområdets sydöstra hörn. Motsvarande ändringar har gjorts på plankartan. Tillhörande handlingar har kompletterats med riskanalys, och resultatet av denna har införts i beskrivningen.

Ändringarna är gjorda i samråd med kommunen och berörda sakägare och föranleder inte ny remiss eller samråd.

Antagen i Miljö- och Byggnämnden 2009-05-27

Lagakraft 2009-06-23