

Detaljplan för Oleby 1:283

Torsby kommun

Värmlands län

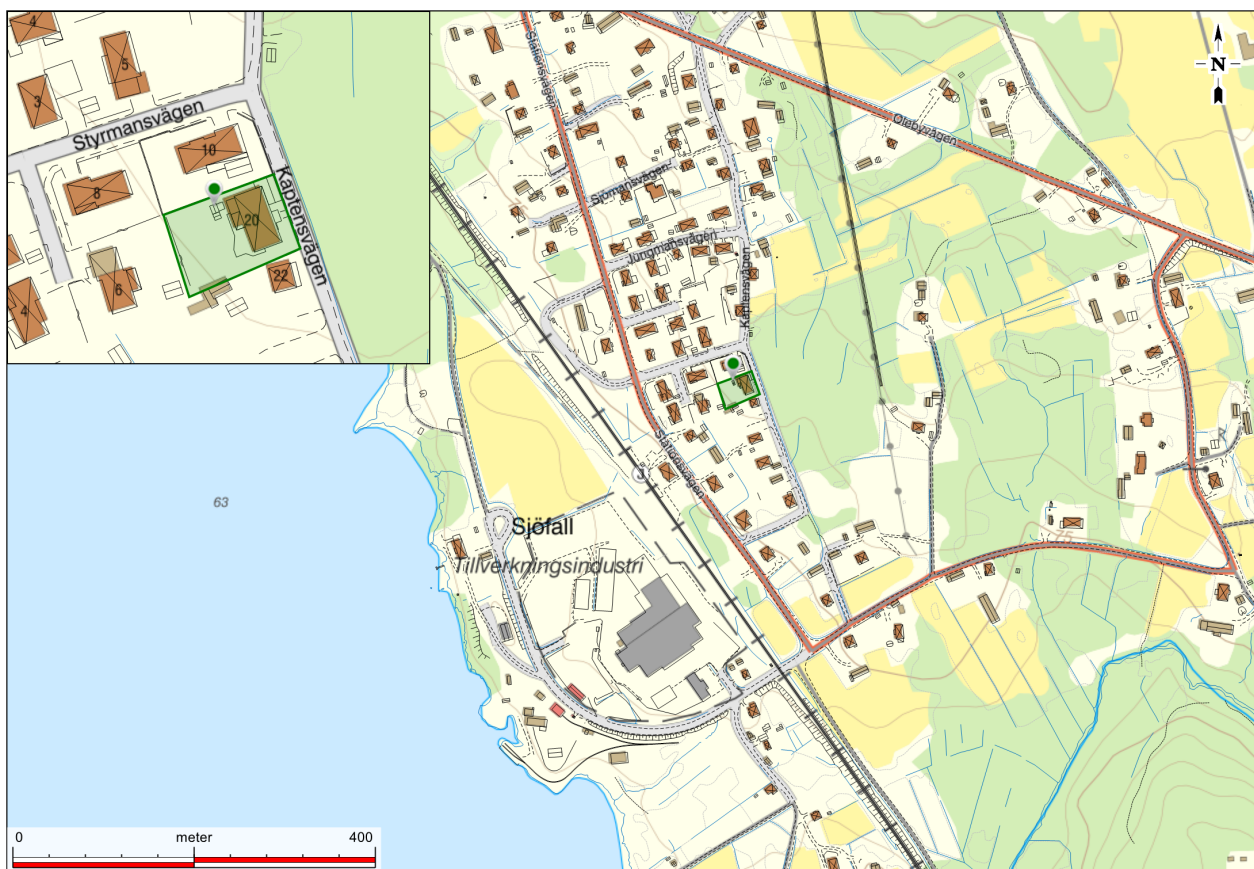


Bild 1: Översiktskarta. Planområdet i grönt.

ANTAGANDEHANDLING
Laga kraft 2023-12-28

Plan-och genomförandebeskrivning

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplan	4
Ärendeinformation.....	4
Hela detaljplanen	4
Genomförandetiden.....	4
Kvartersmark.....	4
Motiv till detaljplanens regleringar och tolkning av bestämmelsen	5
Genomförandefrågor	5
Fastighetsrättsliga frågor	5
Tekniska frågor.....	5
Ekonomiska frågor.....	5
Organisatoriska frågor.....	6
Planeringsunderlag	6
Kommunala	6
Annat.....	7
Planeringsförutsättningar	7
Kommunala	7
Riksintressen	8
Hushållsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Miljö.....	9
Hälsa-och säkerhet.....	9
Geotekniska förhållanden	10
Kulturmiljö.....	10
Fysisk miljö	10
Sociala.....	11
Teknik.....	11
Service.....	11
Trafik.....	11

Konsekvenser.....	11
Miljö.....	11
Miljökvalitetsnormer.....	12
Hälsa-och säkerhet.....	12
Sociala.....	12
Riksintresse.....	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	12
Trafik.....	12
Övrigt.....	12
Medverkande tjänstemän	12

Detaljplanens syfte

Inom aktuell fastighet har tillfälligt bygglov beviljats för skärmtak inom område som i underliggande detaljplan är prickmark. Även befintligt bostadshus är delvis placerat inom prickmark. Skärmtaket och bostadshuset är placerat närmre fastighetsgräns än 4,5 meter.

Syftet med detaljplanen är att ge befintliga byggnad och skärmtak inom fastigheten planstöd. I övrigt anpassas planen för att skapa liknande förutsättningar fastigheten har enligt den underliggande planen.

Beskrivning av detaljplan

Ärendeinformation

Kommunens namn: Torsby kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Oleby 1:283

Diarienummer för detaljplanen: Dnr KST 2023/167

Hänvisning till beslutsprotokollet: Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-03-13 §41

Datum då detaljplanen påbörjades: 2023-03-13

Datum då detaljplanen avslutades: 2023-11-29

Hela detaljplanen

Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Oleby 1:283. Planområdet är lokaliserat i Oleby, i nära anslutning till korsningen Styrmasvägen och Kaptensvägen. Fastigheten är privatägd.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är satt till 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Kvartersmark

Planområdet utgörs av en bostadsfastighet med ett friliggande huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader.

Hela planområdet planläggs för bostadsändamål (B). Planen ges fri utformning. De egenskapsbestämmelser som finns syftar dels till säkerställa en enhetlig landskapsbild och begränsad påverkan på intilliggande bebyggelse, dels för att utifrån ett hälso-och säkerhetsperspektiv skapa erforderligt avstånd mellan bebyggelsen och intilliggande hus och väg.

Motiv till detaljplanens regleringar och tolkning av bestämmelsen

Motiv till reglering

B - bostäder

Bestämmelsen motiveras med planens syfte och att mark ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till bland annat beskaffenhet, läge och behov. (PBL kap. 2 §2).

(++) - marken får endast förses med skärmtak

Regleringen motiveras med planens syfte och används för att ingen byggnation utöver det befintliga skärmtaket ska tillkomma i direkt anslutning till befintlig väg och angränsande fastighet. Regleringen syftar till att säkerställa att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors- hälsa och säkerhet och risken för olyckor (PBL kap. 2 §5).

(::) - marken får inte förses med byggnad

Regleringen görs för att säkerställa erforderligt avstånd mellan bebyggelse med hänsyn till risk för spridning av brand och utifrån landskapsbild. Bestämmelsen motiveras utifrån att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors- hälsa och säkerhet och risken för olyckor (PBL kap. 2 §5) samt utifrån anpassning till stads-och landskapsbild samt intresset av god helhetspåverkan (PBL kap 2. §6).

h1 - hösta nockhöjd är 7,5 meter

Regleringen motiveras med planens syfte och för att uppnå kravet på att byggnader och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads-och landskapsbild samt intresset av god helhetspåverkan (PBL kap 2. §6).

f1 - endast friliggande enbostadshus

Regleringen motiveras med planens syfte och för att uppnå kravet på att byggnader och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads-och landskapsbild samt intresset av god helhetspåverkan (PBL kap 2. §6).

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Aktuell fastighet är avstyckad och privatägd. Den lastas av ett avtalsservitut på ledning men berörs i övrigt inte av några servitut eller övriga rättigheter.

Fastigheten angränsar i öst till samfälld väg, Oleby s:1. Aktuell fastighet är inte delägare i vägen.

Tekniska frågor

Fastigheten är redan bebyggd och teknisk infrastruktur finns på plats.

Ekonomiska frågor

Kommunen har inga utgifter i samband med planprocessen eller genomförandet. Privatpersonen

har initierat planen och bekostar planarbetet. Planavgift kommer inte att tas ut.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planarbete	Månad-år
Beslut om samråd	juni 2023
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	juni-juli 2023
Beslut om granskning	augusti 2023
Granskning	augusti-september 2023
Beslut om antagande	november 2023
Laga kraft	december 2023

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Planområdet ligger inom byggnadsplan för del av hemmanet Oleby, lantmäteriets beteckning 17-B-409. Laga kraft 1963
- Planområdet angränsar i väst och norr till byggnadsplan för del av hemmanet Oleby, lantmäteriets beteckning 17-V-664. Laga kraft 1972

Grundkarta

- Grundkarta daterad 2023-04-27

Översiktsplan

- Kommunövergripande översiktsplan, laga kraft 2011.
- Fördjupad översiktsplan för Torsby och Oleby, laga kraft 2003

Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan-och bygglagen

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-05-16 bedöms inte genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk

miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

2023-05-26 beslutades att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Annat

Riktlinjer för ökad träbyggnation

Kommunstyrelsen i Torsby kommun antog 2021-06-30 att anta policyn *"Riktlinjer för ökad träbyggnation i Torsby kommun"*. Målsättningen med riktlinjerna är att minska klimatavtrycket som orsakas av verksamhet i kommunen. Detaljplanering lyfts som ett delområde med målet att kommande detaljplaner ska utformas så att det inte hindrar val av trä som konstruktionsmaterial.

Planförslaget bedöms förenligt med riktlinjerna.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Aktuellt område ligger inom byggnadsplan för del av hemmanet Oleby, lantmäteriets beteckning 17-B-409, laga kraft 1963. Planen medger friliggande bostäder i en våning med inredd vind. Området närmast vägen är försedd med prickmark, mark som inte får bebyggas.

Området angränsar till ytterligare en byggnadsplan. Planen är från 1972 och har liknande bestämmelser som ovan beskriven plan.

Om föreslagen detaljplan vinner laga laga kraft upphör underliggande byggnadsplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.

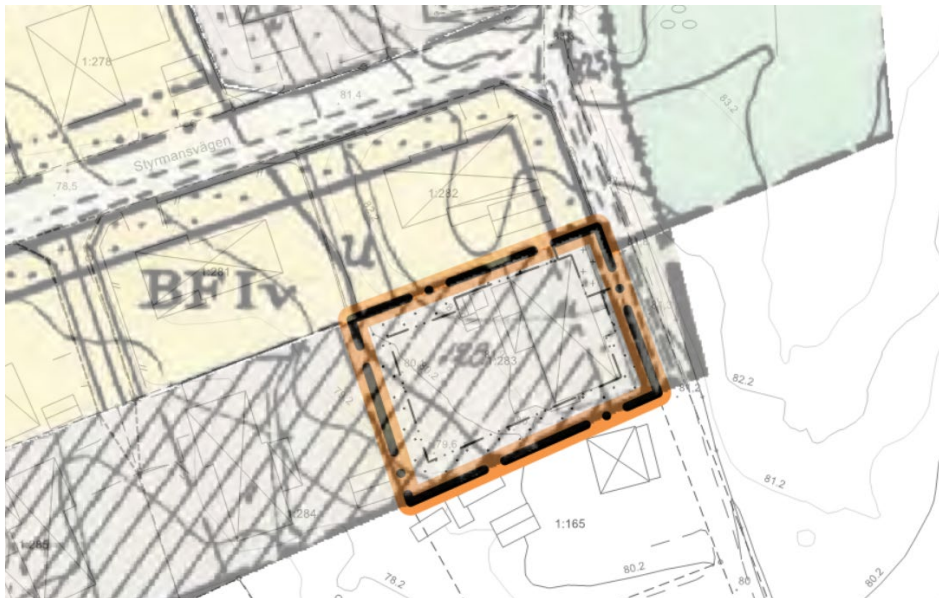


Bild 2: Befintliga byggnadsplaner. Nytt planområde avgränsat med orange linje.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott i Torsby kommun beslutade 2023-03-13 om positivt planbesked för upprättande av detaljplan för Oleby 1:283.

Planprogram

Då planläggningen bedöms förenlig med gällande översiktsplan har inget planprogram upprättats i samband med planläggningen.

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Torsby och Oleby vann laga kraft 2003. Fastigheten ligger inom pågående markanvändning, bostäder. Direkt öst om angränsande väg finns ett område som i översiktsplanen pekas ut för framtida bostäder.

Riksintressen

Enligt miljöbalkens 3 kap. 5–8 §§ och 4 kap. kan områden av särskild betydelse i ett nationellt perspektiv klassas som riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot påtaglig skada. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som hotar riksintressena.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom Övre Frykens riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Både vattnet och närliggande strandområden ingår i riksintresset.

Hushållsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska 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 ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt miljöbalkens 3 kap. 2–5 §§ ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

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

Inga sådan områden som beskrivs i 3 kap. miljöbalken påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen

Luft

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.

Under 2017 har det gjorts mätningar i Torsby tätort och 2019 utförde Torsby kommun en inledande kartläggning av luftkvaliteten i kommunen. Bedömningen är att halterna för samtliga ämnen som ska kontrolleras inte överstiger miljökvalitetsnormerna.

Bakgrundsnivåerna inom planområdet torde vara låga och luftkvaliteten god.

Vatten

Värdefulla fisk- och musselvatten är utpekade i naturvårdsverkets författningssamling NFS 2002:6. I Torsby kommun är förordningen tillämplig på Klarälven med biflödena Höljan och Femtån. Flodpärlmussla finns även i Varån. Inget av dessa vattendrag berörs av planförslaget.

Vidare ligger planområdet inom Vänerns avrinningsområde. Även Vätern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas.

Vätern 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.

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det så kallade vattendirektivet. Direktivet omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljökvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Övre Fryken. Vattnets ekologiska status är måttlig och kemisk status uppnår ej god. Beslutade normer är god ekologisk status 2024 och god kemisk ytvattenstatus, med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilver föreningar.

Buller

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

Se mer om buller under rubriken Hälsa och säkerhet, Omgivningsbuller.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet tas om hand lokalt via infiltration. Kommunala ledningar för dagvatten finns längs Styrmansvägen och i vägen ner till fastigheten direkt väst om planområdet.

Hälsa-och säkerhet

Omgivningsbuller

Cirka 150 meter från aktuellt fastighet går Fryksdalsbanan och strax väst om järnvägen finns en tillverkningsindustri. Höjdskillnaden mellan järnvägen och fastigheten är över sex meter och ljudet avskärmas även av befintlig bebyggelse som finns mellan järnvägen och planområdet.

Bullernivåerna i området bedöms torde vara låga.

Risk för olyckor

Järnvägen drygt 150 meter väst om planområdet är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen dalarnas läns vägledning för riskhantering i fysisk planering rekommenderas ett avstånd på mins 150 meter från transportled för farligt gods och bostäder. Området är väl avskilt från leden genom skillnad i höjd och omkringliggande bebyggelse.

Närmsta räddningsstation är belägen i Torsby tätort, strax norr om järnvägsstationen.

Risk för översvämning

Enligt PBL 2 kap. 3 § skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till översvämning och andra risker. Gällande översvämning är Boverkets utgångspunkt att ny sammanhållen bebyggelse bör lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning. Avsteg från huvudprincipen är möjligt, men behöver i så fall motiveras och konsekvenserna vid eventuell översvämning beskrivas. Bebyggelse av mindre vikt, så som enstaka villor eller fritidshus kan tillåtas inom områden med måttlig risk för översvämning.

Området ligger inte inom risk för översvämning.

Risk för skred

Ingen utpekad risk för skred finns inom planområdet eller i närområdet.

Risk för ras

Ingen utpekad risk för ras inom planområdet eller i närområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt statens geotekniska instituts (SGU:s) kartvisningstjänst består marken inom planområdet av 3-5 meter tjock morän ovanpå berg. Befintlig bebyggelse, inom och i nära anslutning till planområdet, har grundlagts med normala grundläggningsmetoder. Totaltstabiliteten för området bedöms som tillfredställande.

Ingen markradonundersökning har utförts i området. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande.

Kulturmiljö

Inom planområdet och i dess närhet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar.

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

Fysisk miljö

Planområdet, bestående av en privatägd fastighet, är beläget inom ett villaområde i Oleby tätort. På fastigheten finns ett friliggande enplanshus uppfört med stående träpanel och sadeltak.

I norr, syd och väst angränsar området till andra bostadsfastigheter. Bostäderna varierar i något i karaktär, men samtliga är friliggande en- eller en och halvplanshus med sadeltak.

I öst angränsar området till en mindre grusväg kantad av ett cirka 180 meter långt och 140 meter brett område av björkdominerad lövskog.

Sociala

Planområdet utgörs i sin helhet av en privat bostadsfastighet.

I Oleby finns flera populära rekreationsområden så som delar av Sirileden, badplats strax norr om befintligt industriområde samt golfbana.

Teknik

Fastigheten är ansluten till kommunens dricks- och spillvattennät.

Ellevio är nätägare.

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Närmaste återvinningscentral finns på Alstigen, ungefär 5 kilometer nordväst om planområdet. Närmaste återvinningsstation ligger vid Pekås cirka 500 meter öster om planområdet.

Service

Förskola finns i den centrala delen av Oleby samhälle, cirka 800 meter norr om aktuellt område. Övrig service återfinns i Torsby tätort, på andra sidan Fryken.

Trafik

Fastigheten angränsar i öst till Kaptensvägen. Inga separata gång- och cykelvägar finns. Vägen är en mindre grusväg som har låg hastighet och låg trafikbelastning. Vägen används nästan uteslutande av de fem enbostadshus som ligger längs med vägen.

Närmsta busshållplats finns vid Olebyvägen, cirka 700 meter norr om planområdet. Tågstopp finns i Oleby samhälle, strax väst om planområdet.

Konsekvenser

Eftersom aktuell fastighet redan är ianspråktagen på det sätt som planen medger bedöms planens konsekvenser mycket begränsade.

Miljö

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Med utgångspunkt från undersökning om betydande miljöpåverkan gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6. En miljöbedömning enligt MB kap 6 §11, 16, 18 bedöms därmed inte behöva göras.

Dagvatten

Påverkas inte av ett plangenomförande.

Miljökvalitetsnormer

Ett plangenomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå beslutade normer för luft, vatten eller buller. Markanvändningen förblir samma som idag.

Hälsa-och säkerhet

Ett plangenomförande bedöms inte ha någon påverkan på hälsa-och säkerhet eller risk för olyckor. Markanvändningen förblir samma som idag.

Sociala

Ett plangenomförande bedöms inte medföra några sociala konsekvenser.

Riksintresse

Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv.

Aktuellt område är redan ianspråktaget på det sätt som planförslaget möjliggör. Området är tydligt avskärmat från strandlinjen genom befintlig industri, järnväg och bostadsbebyggelse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med de allmänna hushållsreglerna i miljöbalken. Inga sådan områden som beskrivs i 3 kap. miljöbalken påverkas av planförslaget.

Trafik

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Torsby och Oleby föreslås mark för cirka 8 enbostadshus öst om Kaptensvägen som löper förbi planområdet. Om detta genomförs kommer trafikbelastningen på vägen öka något. Skillnaden gentemot idag bedöms dock som begränsad. I syfte att säkerställa god trafiksäkerhet även på lång sikt har marken mellan befintligt bostadshus och vägkanten försetts med prickmark (::). Den mark som redan idag upptas av skärmtak har undantagits och istället försetts med korsmark (++), marken får endast försetts med skärmtak.

Övrigt

Plankartan är upprättad enligt Boverkets föreskrift om detaljplan, BFS 2020:5. Planbeskrivningen är upprättad enligt Boverkets föreskrift och allmänna råd om planbeskrivning, BFS 2020:8.

Medverkande tjänstemän

Stadsarkitekt Evelina Bengtsson och GIS-ingenjör Maria Henriksson.