

Datum: 2025-09-29
Antal sidor 47
Diarienummer: KST 2024/349

Detaljplan för Villa Skanse, del av Västankvik 1:749 och del av Västankvik 1:396

Plan-och genomförandebeskrivning



Antagandehandling, daterad 2025-09-29
Laga kraft 2025-11-27

Innehållsförteckning

Inledning.....	6
Vad är en detaljplan och hur tas den fram?.....	6
Följande planhandlingar har upprättats:.....	7
Berörda kan påverka detaljplanen.....	7
Planprocessen.....	8
Ärendeinformation.....	8
 Detaljplanens syfte.....	8
Syfte.....	8
 Beskrivning av detaljplanen.....	9
Hela detaljplanen.....	9
Bakgrund och huvuddrag.....	9
Läge.....	9
Areal.....	10
Markägförhållanden.....	10
Genomförandetid.....	10
Allmän plats.....	10
Gata.....	10
Huvudmannaskap för allmän plats.....	11
Kvartersmark.....	11
Bebyggelse och gestaltning.....	11
Trafik, parkering och tillgänglighet.....	12
Avfallshantering.....	12
Befintliga förhållanden.....	13
 Motiv till detaljplanens regleringar.....	14
Användningsbestämmelser för allmän plats.....	15
Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	15
Egenskapsbestämmelser.....	15
 Genomförandefrågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Fastighetsindelningsbestämmelser.....	17
Förändrad fastighetsindelning.....	17
Rättigheter.....	17
Ledningsrätt.....	17

Tekniska frågor.....	17
Tekniska åtgärder.....	17
Utredningar inför bygglovsprövning.....	17
Ledningar.....	18
Utbyggnad vatten och avlopp.....	18
Ekonomiska frågor.....	18
Planekonomisk bedömning.....	18
Planavgift.....	18
Ledningar.....	18
Inlösen.....	18
Organisatoriska frågor.....	19
Tidplan.....	19
Preliminär tidplan planprocess.....	19
Preliminär tidplan genomförande.....	19
Ändrad lovplikt.....	19
Kulturvärden.....	19
Bevarandekrav.....	19
Prövning enligt annan lagstiftning.....	20
Tillstånd och dispenser.....	20
Biotopskydd.....	20
Vattenverksamhet.....	20
Jordbruk och annan verksamhet.....	20
 Planeringsunderlag.....	 20
Kommunala.....	20
Detaljplan.....	20
Grundkarta.....	20
Översiktsplan.....	20
Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).....	20
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	20
Utredningar.....	21
 Planeringsförutsättningar.....	 21
Kommunala.....	21
Detaljplan.....	21
Planbesked.....	22
Översiktsplan.....	22
Riksentressen.....	23
Rörligt friluftsliv.....	23

Hushållningsbestämmelser.....	23
Jordbruksmark.....	23
Skogsbruk.....	23
Oexploaterade områden.....	23
Ekologiskt särskilt känsliga områden.....	24
Miljökvalitetsnormer.....	24
Luft.....	24
Vattenförvaltning.....	24
Fisk- och musselvatten.....	25
Buller.....	26
Miljö.....	26
Strandskydd.....	26
Dagvatten.....	26
Hälsa och säkerhet.....	26
Omgivningsbuller.....	26
Risk för olyckor.....	27
Risk för översvämning.....	28
Risk för erosion, ras och skred.....	28
Markföroreningar.....	29
Geotekniska förhållanden.....	29
Jordlagerförhållanden.....	30
Sättningar.....	31
Markradon.....	31
Hydrologiska förhållanden.....	31
Kulturmiljö.....	31
Fornlämningar.....	31
Kulturhistoriska värden.....	31
Naturmiljö.....	33
Biotopskydd.....	33
Artskydd.....	33
Träd.....	34
Ravin.....	34
Fysisk miljö.....	36
Områdesbeskrivning.....	36
Social miljö.....	36
Sociala förutsättningar.....	36
Barnperspektivet.....	36
Jämlikhet.....	36
Tillgänglighet.....	37

Teknik.....	37
Ledningar.....	37
Dricksvatten.....	37
Spillvatten.....	37
Dagvatten.....	37
Värme.....	37
El.....	37
Avfall.....	38
Service.....	38
Trafik.....	38
Angöring.....	38
Kollektivtrafik.....	38
Gång och cykel.....	39
Parkering.....	39
Trafiksäkerhet.....	39
Tillgänglighet.....	39
 Planens konsekvenser.....	 39
Fastigheter och rättigheter.....	39
Konsekvenser för enskilda fastighetsägare.....	39
Naturmiljö.....	40
Biotopskydd.....	40
Artskydd.....	40
Träd.....	40
Ravin.....	40
Kulturmiljö.....	40
Miljö.....	41
Miljöbedömning.....	41
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	41
Strandskydd.....	41
Miljökvalitetsnormer.....	41
Luft.....	41
Vatten.....	41
Fisk- och musselvatten.....	42
Buller.....	42

Hälsa och säkerhet.....	42
Beräkning av omgivningsbuller.....	42
Översvämning.....	42
Risk för olyckor.....	42
Risk för erosion, ras och skred.....	43
Markföroreningar.....	43
Geotekniska förhållanden.....	43
Markradon.....	46
Social miljö.....	46
Riksintressen.....	46
Rörligt friluftsliv.....	46
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	46
Jordbruksmark.....	46
Skogsbruk.....	46
Oexploaterade områden.....	46
Ekologiskt särskilt känsliga områden.....	46
Trafik.....	47
Motortrafik.....	47
Gång- och cykeltrafik.....	47
Stadsbild.....	47
Miljömål.....	47
Medverkande.....	47

Inledning

Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns en tillhörande planbeskrivning (denna handling). Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Följande planhandlingar har upprättats:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utöver planhandlingarna har även fastighetsförteckning och utredningar upprättats

Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2021:788)



Illustration över planprocessen. .

Ärendeinformation

Plankarta och planbeskrivning är utformade enligt *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan* samt *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*. Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för att det nuvarande bostadshuset (Villa Skanse) ska kunna användas som kontor.

Detta uppnås genom att planlägga området som Kontor (K).

Genom detaljplanens bestämmelser rörande största tillåtna byggnadsarea möjliggörs även en viss utbyggnad inom området. Vidare är syftet att skydda områdets antikvariska värden genom bland annat varsamhetsbestämmelser och att eventuell ny bebyggelse anpassas ut efter dessa.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Bakgrund och huvuddrag

Moelven Notnäs Ransby AB kom in 2024-04-05 med ansökan om planbesked gällande detaljplan för Villa Skanse, Västankvik 1:749. Syftet med planläggningen är att möjliggöra att bostadshuset (Villa Skanse) ska kunna användas som kontor.

Läge

Planområdet ligger i södra delen av Torsby tätort.

Området avgränsas i öster av Notnäs sågverk, i väster av Västankvistsvägen, i söder av bostadsbebyggelse och i norr av en parkeringsyta.



Planområdets läge i förhållande till Torsby tätort

Areal

Planområdets areal är cirka 1,2 hektar.

Markägoförhållanden

Västanvik 1:749 är privatägd och Västanvik 1:396 är kommunägd.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

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

Allmän plats

Gata

Detaljplanen bekräftar befintlig del av Västanviksvägen (ca 730 kvadratmeter). Detta uppnås genom att planlägga området som allmän platsmark, GATA.

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator.

I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för den allmänna platsen i form av Västankviksvägen

Kvartersmark

Bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen bekräftar befintlig bebyggelse och möjliggör för uppförande av ytterligare bebyggelse. Området planläggs för kontor vilket markeras på plankartan med bestämmelsen (K). För bebyggelse gäller generellt att den får uppföras till en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Höjden bedöms lämplig med tanke på kringliggande bebyggelse. Nockhöjden mäts till högsta punkten på byggnadens takkonstruktion från markens medelnivå vid byggnaden. Utöver detta kan mindre teknikutrymmen som t.ex. fläktrum tillkomma. Skorsten eller liknande som upptar en mycket begränsad yta räknas inte heller.

Planområdet delas in i tre områden som avgränsas genom egenskapsgränser där bebyggelse tillåts. Två av områdena som finns i söder omfattas idag av befintlig bebyggelse. Genom att begränsa utnyttjandegraden till en byggnadsarea på totalt 500 kvadratmeter (e1) för det sydvästra området, tillåts ytterligare knappt 100 kvadratmeter utöver den yta som nuvarande bebyggelse idag upptar. Genom att begränsa utnyttjandegraden till en byggnadsarea på totalt 300 kvadratmeter (e2) för det sydvästra området, tillåts ytterligare ca 30 kvadratmeter utöver den yta som nuvarande bebyggelse idag upptar. Vad gäller det norra området som är oexploaterat tillåts en största byggnadsarea på 300 kvadratmeter (e2). Vid en full utbyggnad enligt detaljplanen motsvarar detta totalt ca tio procent av användningsområdet. Denna begränsning säkerställer friytor inom planområdet.

Utformnings- och varsamhetsbestämmelser syftar till att för byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara. För den befintliga bebyggelsen inom det sydvästra bebyggelseområdet gäller att fönster ska till hängning, form, material, indelning och proportioner var lika befintliga. Vidare omfattas såväl det sydvästra som sydöstra området av en bestämmelse vad gäller utformning av fasaden, nämligen att fasaden ska vara av trä och klädd med stående lockpanel.

Vidare säkerställs ett byggnadsfritt område väster om befintliga byggnader. Syftet är att den tidigare boendemiljön med tillhörande trädgård fortsatt ska kunna utläsas liksom att en viktig kvalitet i miljön bibehålls.

Förbud att uppföra byggnader på en sex meter bred remsa ut med Västanksvägen införs i syfte att säkra siktförhållanden för trafikanterna på vägen. Vidare införs förbud att placera byggnader i ravinen som ligger i den södra delen av planområdet. Inom planområdet säkras allmännyttiga genomgående underjordiska ledningar genom u-områden. Inom u-områden hålls marken fri från bebyggelse, så underhållsarbete kan genomföras.

Trafik, parkering och tillgänglighet

Planområdet angörs med infart från Västanksvägen i den nordvästra delen av området. Viss parkering i form av elfordon och handikapparkering sker inom planområdet. Övrig parkering sker inom den större parkeringsplatsen norr om planområdet.

Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgängligheten vid planerad bebyggelse bedöms vara god då det inte finns några större höjdskillnader.

Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.



Planområdet sett från norr med den angränsande parkeringsplatsen i förgrunden (bild: google maps)

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan samt Avfalls Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska även följas.

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget i anslutning till entrén till Notnäs sågverk. Marknivåerna inom området varierar mellan +78.53 och +71.14 meter (RH 2000) och sluttar huvudsakligen österut med de högsta marknivåerna i väster invid Västanksvägen. I söder återfinns en mindre ravin med områdets lägsta nivåer. Ravinens slänter lutar med en generell lutning om ca 1:1,5 ner från området med en höjd på knappt tre meter. Området utgörs av klippta gräsytor med en skogsdunge. Byggnaderna är placerade i ett höjdläge med utblickar över sågverksområdet. Såväl bostadshus som komplementbyggnader vilar på betonggrund och är klädda med sågad och vitmålad lockpanel. Såväl bostadshus som ett par av komplementbyggnaderna är belagda med glaserade takpannor. Fönstren är kopplade, utåtgående tvåglasfönster vilka på stora husets tillbyggnad och gårdshuset är försedda med genomgående spröjs. Stora husets äldsta fönster har äldre valsat glas och utvändiga, stansade hörnjärn. Komplementbyggnaderna utgörs av förråd och garage. De många träd som finns på fastigheten och i synnerhet i anslutning till trädgården i sydväst, utgörs till synes huvudsakligen av gran, tall och rönn. Här finns även två välvuxna förmodade pilträd som i hög grad bidrar till att trädgården har fått en parkliknande karaktär.



Infarten till området som ansluter till Västanksvägen i väster



Huvudbyggnadens fasad mot väster.



Huvudbyggnadens fasad mot öster.

Vegetationen inom området utgörs främst av björk och gran med mindre inslag av andra lövträd som rönn, pil och lönn.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas detaljplanens reglering av markanvändning och bestämmelser samt motiv till regleringarna.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Gata (GATA)

Västanviksvägen är reglerad med användningen (GATA). En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med att planlägga denna del som gata är att kunna ta bort utfartsförbudet från den tidigare detaljplanen. (PBL 2 kap. 7§)

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Kontor (K)

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten. Syftet med användningen är att möjliggöra att befintlig bebyggelse kan inredas med kontorsverksamhet. (PBL 2 kap. 6§)

Egenskapsbestämmelser

Marken får inte förses med byggnad (prickmark)

Bestämmelserna som reglerar begränsning av markens utnyttjande reglerar var byggnation får uppföras. Mark som är planlagd som prickmark har inte bedömts lämplig för att uppföra byggnader med hänsyn till topografin, markbeskaffenheten, framkomligheten och tätheten inom området. Syftet med bestämmelsen är även att säkerställa en 6 meters bebyggelsefri zon mot Västanviksvägen i för att säkra siktförhållanden för trafikanterna på vägen. (PBL 2 kap. 5§).

Högsta nockhöjd är 8.5 meter (h1)

Bestämmelsen reglerar en nockhöjd på byggnader i syfte att hålla nere höjden till förmån för landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

Minst 80 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläppligt (b1)

Bestämmelsen reglerar markens genomsläpplighet inom användningsområdet. Motivet till bestämmelsen är att undvika asfalterade ytor inom planområdet samt att säkerställa en markinfiltration av dagvatten.

I sammanhanget räknas grusytor som genomsläppligt. Vegetativa tak räknas inte in som genomsläppligt i sammanhanget (PBL 2 kap. 6§).

Fasader ska vara av trä och klädda med stående lockpanel (f1)

Bestämmelsen reglerar byggnaders fasadmateriäl. Motivet till bestämmelsen är att byggnader ska passa in i den karaktär och landskaps-/stadsbild som präglar omgivningen däribland den historiska kopplingen till sågverket.

Att fasaderna ska vara klädda med stående lockpanel innebär att fasaden i huvudsak ska utgöras av trä. Mindre inslag (ca tio procent av respektive byggnadsfasad) av andra material tillåts men får inte ta överhanden. Glas i form av fönsterglas får förekomma utan begränsning (PBL 2 kap. 6§).

Största byggnadsarea är xxx kvadratmeter (e1)

Egenskapsbestämmelsen för byggnationens omfattning syftar till att reglera byggnadernas utbredning samtidigt som ett visst mått av flexibilitet i byggrätten ges. Syftet med planbestämmelsen är även att säkerställa att det finns utrymme för friytor, parkering och dagvattenhantering. (PBL 2 kap. 6§).

Fönster ska till hängning, form, material, indelning och proportioner vara lika befintliga (k1)

Varsamhetsbestämmelsen syftar till att för byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring. (PBL 8 kap. 17§).

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u1)

Bestämmelsen syftar till att säkra befintliga allmännyttiga ledningar i området. (PBL 2 kap 6§)

Marklov krävs även för ändring av markens nivåer (a1)

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markens stabilitet kopplat till ravinen inte försämras. (PBL 4 kap. 15§)

Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns och användningsgräns.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Det är inte aktuellt med några fastighetsindelningsbestämmelser för detaljplanen.

Förändrad fastighetsindelning

Det är inte aktuellt med någon ändrad fastighetsindelning för detaljplanen. Fastighetsbildning kan emellertid ske med stöd av planen.

Rättigheter

Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Ledningsrätt kan bara upplåtas för de typer av ledningar av allmän betydelse som särskilt angivits i ledningsrättslagen (1973:1144) och kan bara bildas av Lantmäteriet. En ledningsrätt medför en mycket stark rättighet för ledningshavaren gentemot den fastighetsägare som upplåtit utrymme med lednings-rätt.

De underjordiska ledningarna tryggas genom markreservat för underjordiska ledningar (u-områden) i planen. U-områdena utgör underlag för bildande av ledningsrätter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Krav på geotekniska undersökningar och stabilitetsutredningar kan komma att ställas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms obefogat med hänsyn till åtgärdens ringa omfattning eller andra omständigheter.

Planintressenten bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Ledningar

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen föranleder ingen utbyggnad av ledningssystemet för vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett planavtal har tecknats mellan Moelven Notnäs AB och Torsby kommun. Moelven Notnäs AB bekostar planarbetet.

Moelven Notnäs AB ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmarken.

Planavgift

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och plansökande.

Ledningar

Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt av ledningar tecknas mellan ledningsägare och kommunen. Det normala är att ledningsägaren utför flytten och att åtgärden bekostas av den part som initierar den.

Inlösen

Det är inte aktuellt med någon inlösen av mark.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan planprocess

Beslut om samråd	MBR vintern -25
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	vintern -25
Beslut om granskning	våren -25
Granskning	sommaren -25
Godkännande för antagande	hösten -25
Antagande	MBR hösten -25
Laga kraft	MBR hösten -25

Preliminär tidplan genomförande

Bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits. Även fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

Förväntad byggstart är: tredje kvartalet 2025.

Ändrad lovplikt

För att säkerställa marknivåerna både inom samt i anslutning till ravinen, i södra delen av planområdet införs marklov för ändring av markens höjdnivåer inom denna del. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Kulturvärden

Bevarandekrav

De olika byggnaderna vid Villa Skanse bedöms inte besitta sådana kulturhistoriska kvaliteter att de ska betraktas som särskilt värdefulla i enlighet med 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd och dispenser

Biotopskydd

Om en åtgärd planeras på ett särskilt skyddsvärt träd som ingår i en allé som är generellt skyddad enligt biotopskyddsbestämmelserna kan en dispens från biotopskyddet krävas. Detta söks hos länsstyrelsen.

Vattenverksamhet

Då ravinen i södra delen av planområdet är vattenförande kan eventuella åtgärder i denna kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 a § miljöbalken. Detta görs hos länsstyrelsen.

Jordbruk och annan verksamhet

Åtgärder på träd som är grova och/eller hålträd kan kräva samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Tidigare gällande detaljplan för området är *Västanvik 1:536 m.fl. (Notnäs industriområde)*, laga kraft 1988-06-09.

Grundkarta

Tillhörande grundkarta är upprättad 2024-10-22 och aktualiserad 2025-09-16.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Översiktsplan 2010, fick laga kraft 2011.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning daterad 2024-08-21 har tagits fram.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

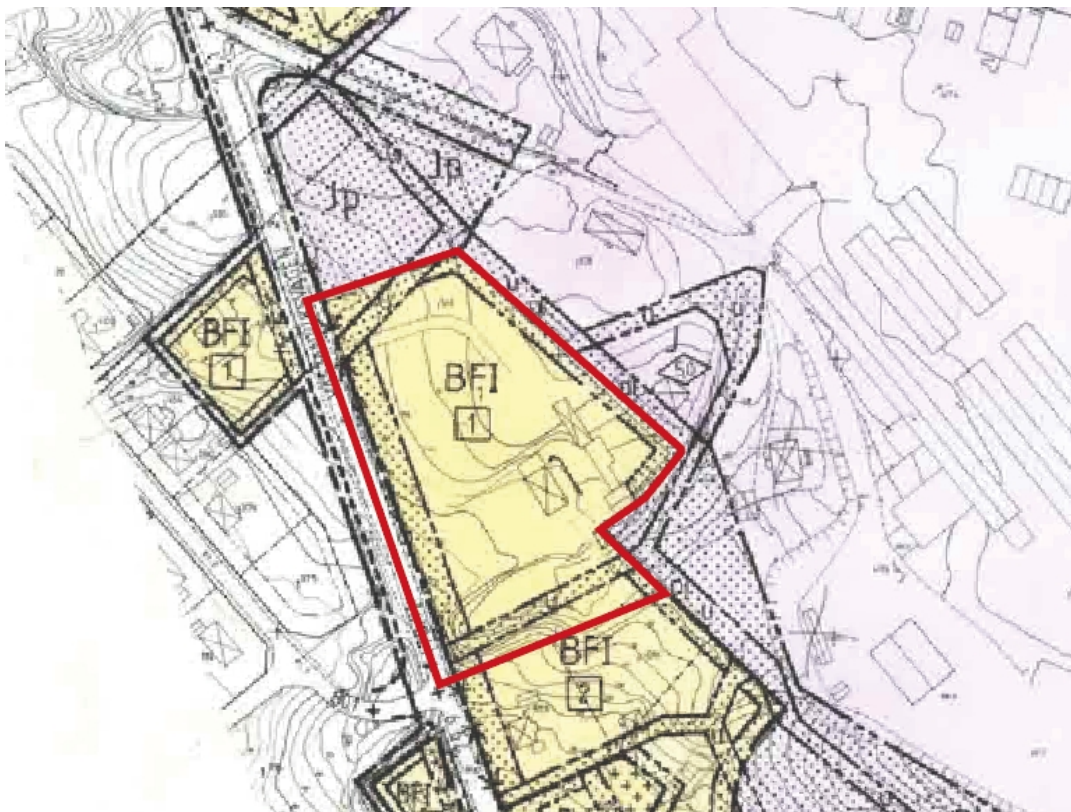
Beslutas av miljö-bygg och räddningsnämnden i samband med beslut om samråd.

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram:

- ## Planeringsförutsättningar

Detaljplan

Västanvik 1:536 m.fl. (Notnäs industriområde)



Utsnitt ur tidigare gällande detaljplan med nuvarande planområde markerat i rött.

Planbesked

Besked om positivt planbesked för ny detaljplan fattades av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-05-13. Planbeskedet anger att kommunstyrelsens planhandläggare har utvärderat föreslagen markanvändning utifrån bland annat miljöbalken, tidigare ställningstaganden och påverkan på den fysiska miljön. Utifrån utvärderingen föreslås positivt planbesked. Följande aspekter har primärt identifierats som frågor att särskilt beakta under planprocessen: risk för störningar från närliggande industri, radonrisk, risk för ras och skred samt kulturhistoriska värden.

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan (ÖP) 2010 som vann laga kraft 2011 är området utpekat som en del av det större utredningsområdet, U15 Torsby/Oleby.

I beskrivningen av utredningsområdet Torsby/Oleby finns ingen närmare beskrivning av planområdet. I kommande fördjupningar kommer markanvändningen att planeras mer i detalj än vad som nu görs i den kommunomfattande översiktsplanen.

Sammantaget vill Torsby kommun utveckla sina tätorter. Ett steg i den riktningen är att utpeka vissa tätorter som utredningsområden, vilket har gjorts i detta fall.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med aktuell översiktsplan.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ 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.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger i Fryksdalen som utgör område av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 §. Både vattnet och närliggande strandområden ingår i riksintresset.

Hushållningsbestämmelser

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Planområdet omfattas inte av någon jordbruksmark.

Skogsbruk

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Planområdet omfattas inte av någon skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.

Oexploaterade områden

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär enligt Miljöbalken 3 kap. 2 §.

Planområdet är redan ianspråktaget, vilket innebär att detaljplanen inte berör sådant område som anges i 3 kap 2 § miljöbalken.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt 3 kap, 3 § miljöbalken.

Planområdet omfattar inte något ekologisk särskilt känsligt område.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, vattenförvaltningen samt omgivningsbuller under kapitlet *Hälsa och säkerhet*.

Luft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

Inga kända mätningar av luftkvaliteten finns i eller runtomkring Torsby.

Vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

Genom normerna ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde till vattenförekomsten Övre Fryken (WA25265458) som också är recipienten för området. Avståndet till recipienten är drygt 300 meter. Se tabell nedan för status och miljökvalitetsnormer (MKN) för Övre Fryken.

Övre Fryken	Status	Kvalitetskrav MKN
Ekologisk status	Måttlig status. Bland annat på grund av bedömningen av fisk. Sjön är kraftigt påverkad av bristande konnektivitet och reglering vilket får konsekvenser för fiskstatus.	God ekologisk status 2045
Kemisk status	Uppnår ej god status. Överskridande gränsvärden av kvicksilver och bromerande difenyleter.	God kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter

Planområdet ligger även inom en grundvattenförekomst, Torsby-Rådom (WA21329632). Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ status.

Fisk- och musselvatten

De vattendrag som pekas ut som fiskvatten av Havs- och vattenmyndigheten ska skyddas enligt förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk och musselvatten. Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten avser parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

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. Vidare ligger planområdet inom Vänerens avrinningsområde. Även Väneren ingår i Naturvårdsverkets för-teckning över fiskvatten som ska skyddas.

Väneren 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.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller.

Miljö

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd. Närmaste vattendrag är Rördan som ligger ca 130 meter norr om planområdet.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten hanteras idag genom markinfiltration och avledning på backen och i diken till dagvattenbrunnar i södra delen av planområdet samt öster om planområdet. Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta har marken låg genomsläpplighet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Västanviksvägen i väster och verksamhetsbuller från sågverket i öster. Hastighetsbegränsningen på Västanviksvägen är 60 kilometer i timmen. Det har inte genomförts någon trafikmätning på Västanviksvägen i höjd med planområdet. Mätningar har dock gjorts för ett vägavsnitt av Västanviksvägen ca 300 meter söder om området. Enligt trafikmätning som är från 2012 har denna del en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 649 fordon. Av de 649 fordonen var 114 tunga fordon dvs. cirka 17,5 procent.

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader. Då bostadsändamål inte är aktuellt i detaljplanen finns riktvärden för ljudnivåer för andra lokaler än bostäder beskrivna i Trafikverkets riktlinjer *"Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg"*. I dessa riktlinjer framgår riktvärden för nivåer inomhus för bland annat kontor. Där anges den ekvivalenta ljudnivån inomhus på 35 dBA samt maximal ljudnivå inomhus på 50 dBA. Bedömningen är att det finns möjlighet att uppnå riktvärden för inomhusljudnivåer och att marken är lämplig för kontorsändamål utifrån bullersituationen.

Vad gäller verksamhetsbuller så gör Moelven kontinuerliga mätningar av bullret. Detta kommer bevakas i samband med bygglov.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte nära någon rekommenderad transportled för farligt gods.

Däremot ligger planområdet i anslutning till Moelven Notnäs Sågverk. Sågverket utgör tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet med tillverkning av träprodukter genom sågning, hyvling eller svarvning för en produktion av mer än 70 000 kubikmeter per kalenderår. Inom Sågverksområdet ligger även panncentralen för förbränning, med en total installerad tillförd effekt av mer än 20 megawatt men mindre än 50 megawatt.

Sågverket transporterar timmer och trävaror samt biprodukter. Idag finns ingen information om att transporter med farligt gods sker till verksamhet. Det går dock inte att utesluta att transporter och hantering av farligt gods, såsom bränslen och oljor, kemikalier för impregnering, brandfarliga ämnen och gasflaskor kan förekomma i framtiden med tanke på att sågverket har användningen industri. Notnäsvägen som är tillfartsväg till sågverket ligger som närmast cirka 30 meter öster om närmaste byggrätt inom planområdet. Hastighetsbegränsningen på Notnäsvägen är 20 kilometer i timmen.

För en bedömning av riskerna förknippade med transporter av farligt gods har Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning, Farligt gods, riskhantering i fysisk planering använts.

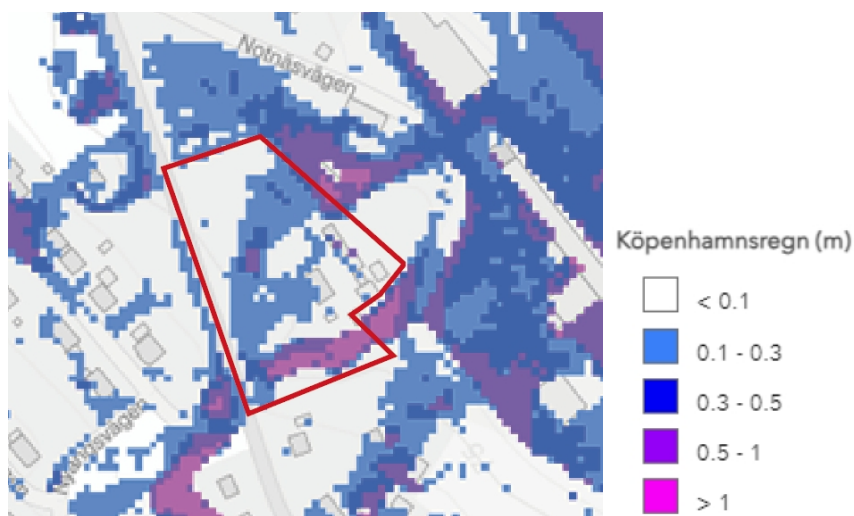
I vägledningen föreslås en zonindelning som underlag för riskbedömning inom ett avstånd av 150 meter från transportleden. Zonerna har inga fasta gränser utan riskbilden för det aktuella området är avgörande för bedömning av lämpligt avstånd. Persontäthet och exploateringsgrad är exempel på faktorer som påverkar risknivån. En lämplig lokalisering innebär också att hänsyn tas till platsens unika förhållanden såsom topografi, meteorologi, bebyggelsens placering inom området samt dess yttre och inre utformning.

I rapporten anges riktvärden för olika typer av markanvändning som skyddsavstånd till transportleder för farligt gods. Bland annat anges mer än 150 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bostäder i mer än två våningar, vård och skolor, 0–30 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bland annat trafikytor och ytparkering medan 30–70 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till mindre handel, tekniska anläggningar, mindre industri och lager.

Vid avståndet 70–150 meter kan de flesta typer av markanvändning så som bostäder i högst två våningar, mindre samlingslokaler, handel och mindre kontor förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer.

Risk för översvämning

Området ligger högt i förhållande till närliggande vattendrag. Vid ett Köpenhamnsregn löper den södra delen av planområdet att få vatten stående i upp till en meter. Lågpunkten utgörs av den ravin som finns söder om befintlig bebyggelse.



Lågpunkter vid ett Köpenhamnsregn

Risk för erosion, ras och skred

Planområdets södra del ligger inom ett aktsamhetsområde för skred.



Aktsamhetsområde för skred visas i orange

I södra delen av området finns en ravin där risk för erosion föreligger.



Ravinen i söder om befintlig bebyggelse

Vid avvägning av erforderlig säkerhetsfaktor i *PM Geoteknik, Torsby, Västanvik 1:749*, daterad 2025-01-20, redovisas gynnsamma förhållanden såsom begränsad utbredning av skred, ingen risk för omgivningspåverkan eller sekundär påverkan, ingen kvicklera, inga tecken på rörelser i slänten, ingen risk för ytvatten- och/eller yterosion, samt intakt gräs-, busk- eller trädvegetation.

Markföroreningar

I anslutning till planområdet i öster finns ett potentiellt förorenat område i riskklass 2, i egenskap av sågverket där doppning förekommer. Sågverket utför tillverkning av träprodukter genom sågning, hyvling eller svarvning för en produktion av mer än 70 000 kubikmeter per kalenderår. Inom området finns en anläggning för förbränning med en total installerad tillförd effekt av mer än 20 megawatt men mindre än 50 megawatt.

I övrigt finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom eller i anslutning till området som kunnat ge upphov till mark- eller vattenföroreningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom området av lera-silt. Området klassas som ej fastmark.

I samband med planarbetet har Sweco utfört en översiktlig geoteknisk undersökning. Resultatet sammanställs i en rapport, *PM Geoteknik, Torsby, Västanvik 1:749*, daterad 2025-01-20. Rapporten avhandlar risk för ras och skred, radonförekomst, erosion, samt generella grundläggningsrekommendationer.

Jordlagerförhållanden

Provtagningar visar att området utgörs av ett tunt ytskikt med mulljord, följt av ett lager av siltig sand och siltig finsand med en nivå i underkant lager på ca +69,0. Därunder följer ett lager av siltig lera med en mäktighet som varierar mellan 0–2,5 meter. Under leran följer ett sandlager, vars mäktighet varierar mellan ca 5–15 meter, av fastare karaktär som lutar not nordost. Underkant jordlager lutar från nivå +65 till +51. Därunder följer morän som vilar på berg. Moränens mäktighet och bergnivåer har ej verifierats inom ramen för detta projekt.

I två sonderingspunkter observerades ett skikt med bark med en varierande mäktighet mellan ca 0,1–0,9 meter.

Lerans okorrigerade odränerade skjuvhållfasthet varierar mellan 30–37 kPa konstant mot djupet. Empiriskt utvärderade CPT-sonderingar påvisar att leran är något överkonsoliderad. Överkonsolideringen har utvärderats till ca 17 kPa och uppåt med en antagen konflytgräns på 65 procent.

Stopp vid tryck-/CPT-sonderingar har skett då de ej kunnat neddrivas ytterligare på ett djup om mellan 5,7–14,5 meter vilket motsvarar nivå om mellan +70 och +60,5.

Stopp vid slagsondering har skett då ytterligare neddrivning inte var möjlig på ett djup om mellan 14,3–22,7 meter vilket motsvarar nivå om mellan +60,7 och +50. Slagsondering och CPT-sondering har utförts i samma sonderingspunkt i sydöst inom fastigheten. Slagsonderingen kunde då drivas ca 15 meter under stopp för CPT-sondering.

Fri vattenyta har noterats i provtagningshål som en indikation på grundvattenytans läge vid undersökningstillfället. Noteringarna gjordes i sonderingspunkter i nordväst och öster inom fastigheten, och mätte ett djup under befintlig markyta på 2,0 meter respektive 2,4 meter. Detta motsvarar nivåer på +71,5 respektive +70,4 (RH 2000). En mätning i installerat grundvattenrör gjordes 2025-01-08. Uppmätt grundvattennivå vid detta tillfälle var +67,8.

Sättningar

Inom ramen för den geotekniska undersökningen, *PM Geoteknik, Torsby, Västanvik 1:749*, daterad 2025-01-20, har inga sättningsberäkningar gjorts. Med hänsyn till rådande jordlagerförhållanden, ingående leras mäktighet samt förkonsolidering, bedöms för byggnader upp till 3 våningar ringa kondsolideringssättningar kunna uppstå.

De naturliga jordlagren utgörs i huvudsak, av friktionsjord. Ringa sättningar bedöms kunna ske inom de löst lagrade lagren av friktionsjordar vid lastökning och huvuddelen av sättningarna bedöms ske i samband med belastningen.

Markradon

Inom ramen för den geotekniska utredningen, *PM Geoteknik, Torsby, Västanvik 1:749*, daterad 2025-01-20, har radonmätningar utförts som mätt radonhalten i jordluften. Samtliga mätningar av radonhalt i jordluften inom aktuellt område klassas som normalradonhalt.

Hydrologiska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs idag till största del av genomsläppliga ytor i form av klippta gräsytor. Ytavrinningen sker svagt åt öster och söder.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

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.

Kulturrehistoriska värden

Villa Skanse har en historisk koppling till sågverket och ägdes under lång tid av Torsbyprofilen och tidigare ägaren av Notnäs sågverk Allan Skanse. För att reda ut eventuella kulturvärden har det i samband med planarbetet därför tagits fram en antikvarisk förundersökning av Libeck Antikvarie.

Byggnaderna speglar perioden från att det första bostadshuset uppfördes vid slutet av 1940-talet fram till den stora omdaning av miljön vid 1970-talets början. Få förändringar har skett sedan 1970-talet och miljön speglar

en tämligen hög ambitionsnivå avseende såväl den arkitektoniska gestaltningen som utformningen av miljön i sin helhet.

I den antikvariska förundersökningen listas områdets värdebärande egenskaper:

- Den runt uppfarten samlade bebyggelsen, med fasadbeklädnad i form av stående lockpanel,
- Trädgård med parkkaraktär, med träd och buskar som ramar in den ursprungliga villatomten,
- Bostadshusens sidohängda fönster i trä med valsat glas i de äldsta fönstren och genomgående spröjs i fönster tillkomna på 1970-talet,
- Bostadshusens blyspröjsade fönster,
- Poolhusets stora glaspartier mot söder och väster och låga, liggande fönster mot öster,
- Dekorativa över- och understycken, gårdshusets fönsterluckor och stora husets entréportal,
- Bostadshusens ytterdörrar,
- Stora husets veranda och balkong med runda stolpar,
- Gårdshuset breda vindskivor och vitmålade skorsten,
- Poolhusets och loggians platta tak.

Ovan gjorda bedömning innebär att särskilda skyddsbestämmelser om skydd av kulturvärden inte bedöms vara nödvändiga. Däremot kan det vara lämpligt att precisera det generella varsamhetskravet genom varsamhetsbestämmelser. En varsamhetsbestämmelse beskriver önskad utformning.

Varsamhetsbestämmelser syftar till att för byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring. I det aktuella fallet bör varsamhetskravet preciseras på ett par punkter, förslagsvis enligt följande:

- Fönster ska till hängning, form, material, indelning och proportioner var lika befintliga,
- Fasaden ska vara klädd med stående lockpanel.

Vidare bör ett byggnadsfritt område väster om befintliga byggnader säkerställas. Syftet är att den tidigare boendemiljön med tillhörande trädgård fortsatt ska kunna utläsas liksom att en viktig kvalitet i miljön bibehålls.

Beträffande ytterligare exploatering är det önskvärt att eventuell, ny bebyggelse placeras i planområdets norra del och att befintlig grönstruktur med träd utmed den ursprungliga villatomtens norra gräns bevaras.

Naturmiljö

Biotopskydd

I norra delen av planområdet står fem jämngamla rönträder på rad. Enligt definitionen för allé enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd i miljöbalken ska en allé bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. De berörda träden kan således omfattas av biotopskyddsbestämmelser. Inom biotopskyddsområden får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen kan medge dispens om särskilda skäl föreligger.



I norra delen av området bildar 5 rönträder en allé.

Artskydd

Enligt Artportalen har två sårbara arter observerats ca 60 meter söder om planområdet, tallbit och vinterhämling. Dessa arter är inrapporterade under år 2018 respektive 2019. Inget av fynden är validerade.

Träd

Inom planområdet finns ett varierat trädbestånd i olika åldrar. Ambitionen bör vara att bevara de äldre träden inom planområdet i någon omfattning. Det kan gälla enskilda karaktärsträd, vackra gruppbestånd eller träd med avgränsande eller skyddande funktion.



Väster om huvudbyggnaden återfinns bland annat två stora pil-träd.

Ravin

I södra delen av planområdet finns en ravin. Raviner tenderar att ha en hög och jämn luftfuktighet och kan därmed utgöra goda miljöer för naturvärden såsom mossor, lavar, vedsvampar och kärlväxter. Under Västanksvägen leds dagvatten i en trumma som leds vidare i ett dike genom delar av ravinen innan dagvattenledningar tar vid.



Ravinen består av till största del av klippta gräsytor.



Ravinen.

Fysisk miljö

Områdesbeskrivning

Området ligger i södra delen av Torsby tätort intill Moelvans sågverk. Utöver sågverket består omgivningen av villatomter. Området utgörs av klippta gräsytor med en skogsdunge och är bebyggt med ett fristående bostadshus i två våningar med tillhörande komplementbyggnader. Bostadshuset är utfört i vit stående träpanel med sadeltak bestående av svarta glaserade betongpannor.



Sågverket sett från planområdet.

Social miljö

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger utmed Västanviksvägen där personal anländer via bil, cykel eller till fots. Norr om planområdet i Torsby centrum förekommer den mesta handeln i kommunen.

Barnperspektivet

Planområdet har en tacksam placering ur ett barns perspektiv då det ligger i anslutning till gång- och cykelväg.

Jämlikhet

Jämställdhet är ett globalt mål och är en del av det kommunala uppdraget. En del i att skapa både en jämlik och jämställd stad är att planera för en trygg och inkluderande kommun där det skapas platser för alla målgrupper. Målet bör vara att ge alla likvärdig tillgång till boende, kommunikationer, samhällsservice och offentliga platser.

Genom att ha belysning inom planområdet som säkerställer tryggheten anses ligga i linje med att skapa en jämlik och jämställd stad.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgängligheten i området bedöms vara god då det inte finns några större höjdskillnader inom planområdet. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.

Teknik

Ledningar

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2024-08-16) och från Torsby kommun. Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio
- Skanova
- Torsby kommun

Dricksvatten

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten.

Spillvatten

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för spillvatten.

Dagvatten

Området ligger inte inom kommunalt verksamhetsområdet för dagvatten.

Värme

Området är anslutet till det lokala fjärrvärmenätet.

El

Området är anslutet till Ellevios ledningsnät.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan och Avfalls Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Hämtning ska kunna utföras på ett trafiksäkert sätt.

Närmaste återvinningsstation ligger inne i Torsby ca två kilometer norr om planområdet.

Service

Planområdet ligger inom Torsby tätort som tillhandahåller det största närliggande serviceutbudet som skola, vård och detaljhandel.

Trafik

Angöring

Området nås med bil via Västanksvägen som i sin tur ansluter till E45. Området trafikangörs från väster. Infarten ligger sedan 1970 talet i den norra delen av planområdet. Flygfoton från 1960-talet liksom 1969 års ekonomiska karta visar hur infarten till fastigheten tidigare var belägen utmed södra tomtgränsen i höjd med bostadshuset.



Infarten till området (bild: google).

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Coop Toriarondellen som är belägen ungefär 600 meter nordväst om planområdet. Vidare ligger Torsby tågstation/busstation i centrum ca 1000 meter norr om planområdet.

Gång och cykel

Separat gång- och cykelväg går längs med Västanviksvägen som ansluter till planområdet

Parkering

Viss parkering med elfordon och handikapparkering sker inom planområdet. Övrig parkering sker inom den större parkeringsplatsen norr om planområdet, men inom samma fastighet, Västanvik 1:749.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten bedöms som god med tanke på att planområdet ligger längs med en raksträcka och med en separat gång- och cykelväg. Västanviksvägen har en hastighetsbegränsning på 50 km/tim.

Tillgänglighet

För publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska en angöringsplats för bilar alltid finnas. Efter behov ska även parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas. Plats för angöring och parkeringsplats för rörelsehindrade ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetsplatser och bostadshus. Det finns även krav om bredd på angörings- och parkeringsplats, lutning i längd- och sidled samt markbeläggning. Detta kontrolleras vidare vid bygglovet.

Planens konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Vid ett genomförande av detaljplanen upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Inom del av fastigheten Västanvik 1:749 ändras markanvändningen från kvartersmark för bostäder (B) med tillåtelse att uppföra fristående hus i högst en våning till kontor (K) med tillåtelse att uppföra byggnader till 8,5 meters nockhöjd. Högsta tillåtna byggnadsarea begränsas inom planområdet till totalt 1100 kvadratmeter. Det innebär att det tillåts ytterligare ca 330 kvadratmeter mer än vad nuvarande bebyggelse tar upp i dagsläget.

Ca 730 kvadratmeter av fastigheten Västankvik 1:396 planläggs som GATA. Det innebär ingen skillnad från nuvarande situation annat än att tidigare utfartsförbud från fastigheten Västankvik 1:749 mot Västankviksvägen utgår. Detta innebär att infart i framtiden precis som på 1960-talet åter kan ske i höjd med den befintliga bebyggelsen i planområdets södra del.

Naturmiljö

Biotopskydd

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon påverkan på biotopskyddet.

Artskydd

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för några rödlistade arter påverkas negativt.

Träd

Ett plangenomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintliga träd jämfört med tidigare situation.

Ravin

I detta fall bedöms ravinen inte innehålla någon typ av dessa naturvärden. Sedan tidigare har det grävts ner ledningar för såväl tele, el som dagvatten, vilka i gällande plan skyddas av markreservat för underjordiska ledningar.

Kulturmiljö

I takt med att sågverksområdet utvidgats har miljön vid Villa Skanse ändrat karaktär, från ett tämligen avskilt och lantligt läge vid slutet av 1940-talet till att idag direkt angränsa till intilliggande industri. Som en följd av industrins expansion har flera tidigare bostadshus i Villa Skanses närhet rivits. Notnäs villan och Lillhems manbyggnad har bevarats genom att de har integrerats i verksamheten. Genom att bebyggelsens funktion anpassas, som en del av sågverkets verksamhet, bedöms ett långsiktigt bevarande av den tidigare boendemiljön säkerställas. Vidare säkerställs byggnaders värdebärande element genom utformnings- och varsamhetsbestämmelser.

Beträffande ytterligare exploatering säkerställs att ny bebyggelse placeras i planområdets norra del.

Miljö

Miljöbedömning

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken).

Sammantaget visar undersökningen att planens genomförande bedöms få begränsade effekter på miljön. Planområdet är redan ianspråktaget och omfattas inte av några höga natur- eller rekreationsvärden. Detaljplanen bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner.

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

Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken 6 kap. 11§.

Undersökningen är avstämd med länsstyrelsen 2024-09-26.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Ett plangenomförande bedöms inte innebära att utsläppen av miljö- eller hälsofarliga ämnen ökar i någon nämnvärd omfattning. En ökning av trafikbelastningen i området bedöms inte leda till att MKN för luft eller miljömålet för frisk luft äventyras.

Vatten

Området är anslutet till de kommunala ledningsnäten. Med tanke på att ett plangenomförande inte innebär någon större förändring jämfört med

dagens läge görs bedömningen att risken för negativ påverkan på grund- och ytvatten är mycket liten.

Fisk- och musselvatten

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överskrids.

Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Plan-läggning bedöms inte under alla omständigheter inte att försämra bullersituationen i området.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Med tanke på att detaljplanen inte medför någon stadigvarande vistelse som exempelvis bostäder bedöms plangenomförandet inte medföra några risker att människor utsätts för skadliga ljudnivåer från vare sig vägtrafiken på Västanksvägen eller från sågverket.

Översvämning

Då planförslaget inte tillåter någon bebyggelse i lågpunkterna i söder bedöms ett genomförande inte medföra någon risk för översvämning inom planområdet.

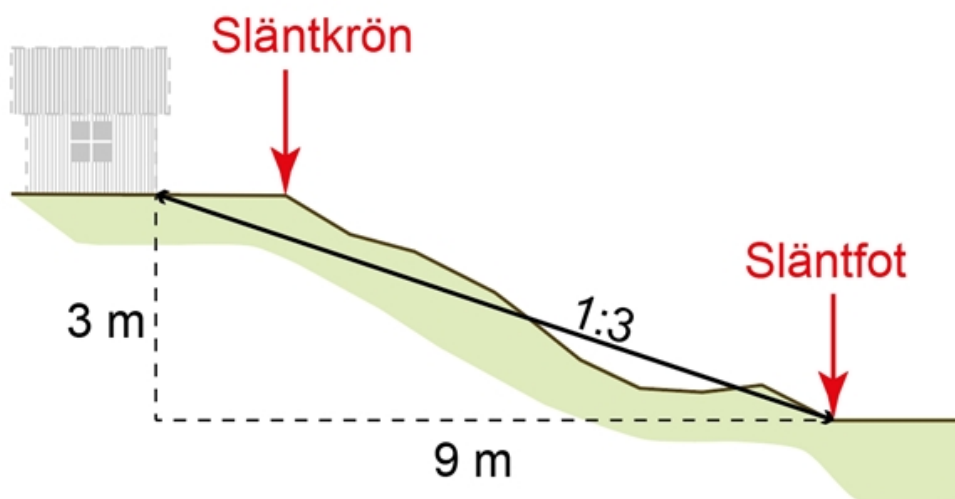
Risk för olyckor

Närmaste riskkälla från planområdets byggrätter är Notnäs vägen inom sågverksområdet som ligger som närmast på 30 meters avstånd. Med tanke på avståndet till Notnäs vägen från närmaste byggrätt och den låga hastighetsbegränsningen på 20 kilometer i timmen, bedöms risken för olyckor kopplade till transporter med farligt gods som mycket låg. Vidare innebär användningen kontor (K) en mindre känslig markanvändning, vilket minskar riskerna för människors hälsa ytterligare jämfört med nuvarande situation då berört planområde är planlagt för bostäder. Dessutom ligger planområdet ca fem meter högre än sågverkets verksamhetsområde vilket förvårar för exempelvis brandfarliga vätskor att nå området.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte föranleda någon ökad risk för olyckor vad gäller hantering av farligt gods.

Risk för erosion, ras och skred

Enligt den geotekniska undersökningen bör ytterligare bebyggelse ej läggas närmre slänten än där en tänkt linje i lutning 1:3 från släntfot träffar markytan. Med marginal motsvarar detta 9 meter från släntfoten då ravinen är knappt tre meter djup. Förbud att uppföra byggnader införs för de obebyggda delar mellan släntkrönet och där den tänkta linjen träffar markytan. Delar av befintliga komplementbyggnader ligger delvis mellan släntkrönet och där den tänkta linjen träffar markytan. Dessa undantas från förbudet.



Ytterligare bebyggelse får inte uppföras mellan släntkrönet och där den tänkta linjen träffar markytan.

Genom förbudet om att ytterligare bebyggelse inte får uppföras i eller i närheten av ravinen bedöms ett genomförande av detaljplanen inte föranleda någon risk för ras och skred.

Markföroreningar

Med tanke på att planområdet ligger högre än sågverket samt att kontorsändamål utgör mindre känslig markanvändning bedöms planläggningen inte medföra några risker kopplat till några föroreningar.

Geotekniska förhållanden

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra några hinder eller restriktioner i avseende på de geotekniska förhållandena. Byggnader

bedöms kunna grundläggas ytligt på hel bottenplatta i ostörd naturligt lagrad jord.

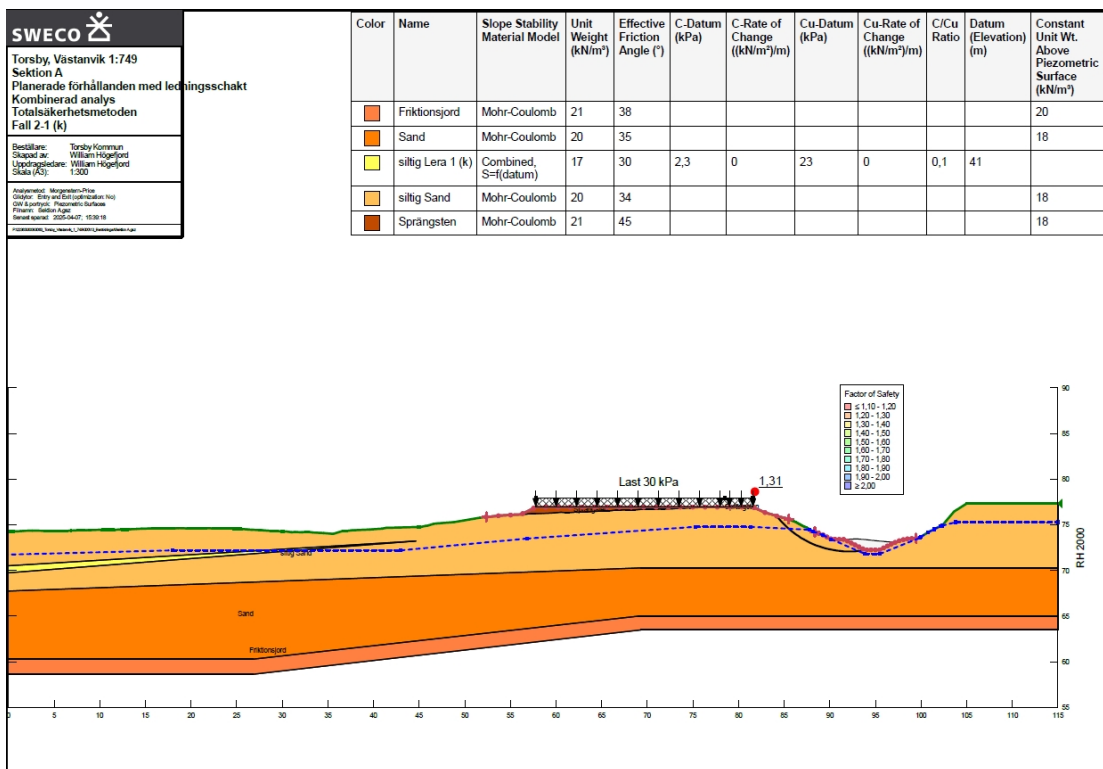
Förekommande torv samt mulljord skall i sin helhet schaktas bort innan fyllningsarbete påbörjas.

Samråd under projekteringsskedet ska ske mellan geotekniker, markprojektör och konstruktör.

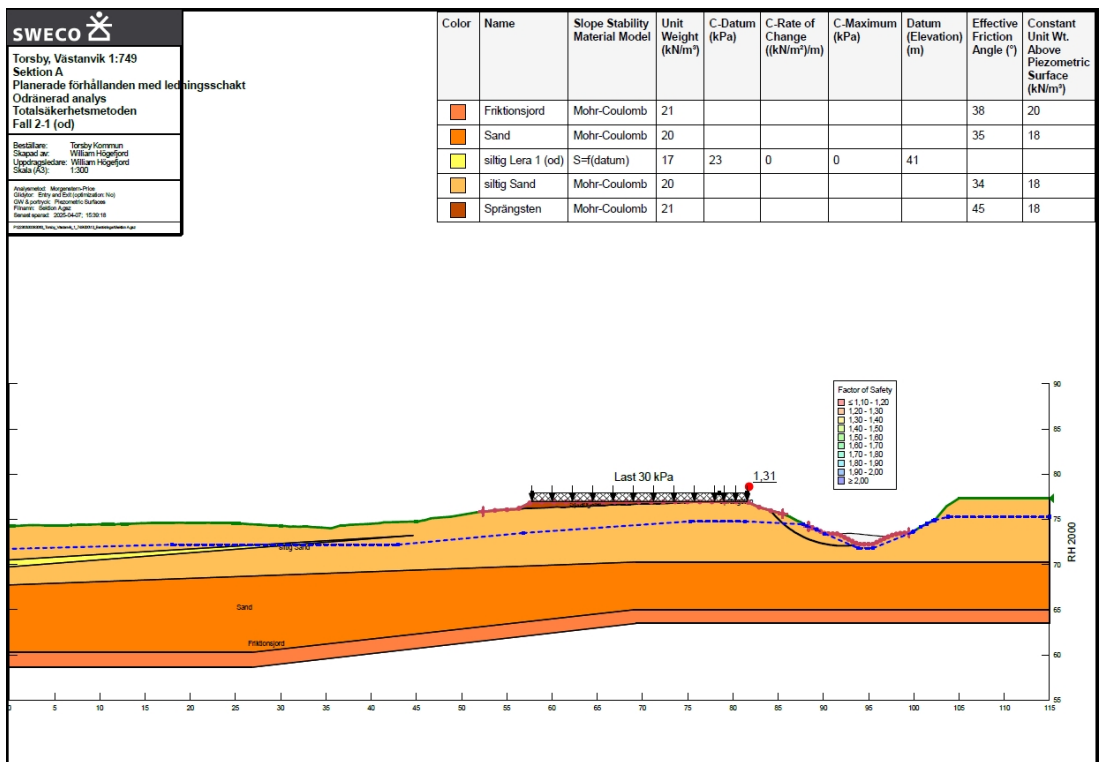
Kompletterande geotekniska undersökningar kan erfordras i projekteringsskedet när uppgifter om byggnaders läge, utbredning i plan och nivå på färdigt golv, laster från byggnader samt eventuella uppfyllningar är kända, för att i detalj bestämma mark- och grundläggningsförutsättningar. Bland annat bör ostörd provtagning med kolvborr utföras i lerlagret och laboratorieundersökningar utföras på kolvborrproverna med bland annat CRS-analys för att utreda lerans sättningsegenskaper. Organiska jordar är mycket sättningsskänsliga och utbredningen på dessa bör således undersökas ytterligare i projekteringsskedet. Vidare får ej mark nedom slänter schaktas bort då detta kan komma att påverka den generella stabiliteten. För att säkerställa stabiliteten i och nedom slänterna införs marklov för ändring av markens höjdnivåer.

Vad gäller eventuell nedgrävning av nya eller service av befintliga ledningar i ravinen så bedöms detta, enligt geotekniker på Sweco, inte innebära någon påverkan av ravinområdets generella stabilitet eftersom slänterna utgörs av sand. Så länge schaktslänterna ställs med en maximal lutning på 1:2 och schaktet hålls minst en meter från släntfot påverkas ej totalstabiliteten nämnvärt.

Vid eventuellt nya ledningsschakt skall dessa utredas i detalj när djupen är kända. Bedömningen görs att om nya schakt utförs enligt AMA Anläggning med grundvattennivå minst 0,5 meter under schaktbotten är totalstabiliteten tillfredställande. Att ytterligare ledningar skulle grävas ner i ravinen är emellertid inte sannolikt i nuläget.



Reviderad Sektion A (från ordinarie beräkningar) med avseende på ledningsschakt. (kombinerad analys).



Reviderad Sektion A (från ordinarie beräkningar) med avseende på ledningsschakt. (odränerad analys).

Markradon

Utförd radonmätning inom aktuellt område var utförd när marken var tjälad vilket enligt radonboken, AB Svensk Byggtjänst (2019) bidrar till att förhöjda radonhalter i jordluften erhålles. Således bör erhållna värden beaktas och, om framtida projektering kräver det, kompletteras med mätningar när marken inte är tjälad.

Social miljö

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för den sociala miljön, vare sig vad gäller jämlikhet eller barnperspektivet.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Då planområdet redan är i anspråkstaget och ligger inom Torsby tätort bedöms ett plangenomförande inte påverka riksintresset negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planförslaget tar inte någon jordbruksmark i anspråk.

Skogsbruk

Planområdet omfattas inte av någon skogsmark som har betydelse för skogsnäringen. Planens genomförande innebär därmed ingen påverkan på skogsbruk.

Oexploaterade områden

Planområdet bedöms inte vara ett område som det syftas på enligt Miljöbalken 3 kap, 2 §. Planområdet ligger inom Torsby tätort och är redan i anspråkstaget.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattar inte något ekologisk särskilt känsligt område.

Trafik

Motortrafik

Med tanke på att planförslaget innebär att användningen inom planområdet ändras från bostadsändamål till kontorsändamål innebär detta att motortrafiken på Västanksvägen ökar då mer människor väntas röra sig från och till området. Infrastrukturen är emellertid väl utbyggt och enbart en marginell skillnad jämfört med dagens situation kan förväntas.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för gång- och cykeltrafiken.

Stadsbild

Genom bestämmelsen om en högsta tillåten nockhöjd på 8,5 meter för byggnader hålls bebyggelsen nere och kommer därmed inte påverka stadsbilden. Planområdet är emellertid redan bebyggt och tillåter enbart en marginell utbyggnad.

Miljömål

Ett plangenomförande bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå nationella miljö kvalitetsmål, regionala och lokala miljömål.

Medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har stadsarkitekt Evelina Palm och samhällsplanerare Sara Johansson på Torsby kommun medverkat.

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Louise Granér medverkat.

Torsby kommun har inför antagandet av planen utfört layout och justering av formalia för att planhandlingarna ska vara anpassade till kommunens system för digitala detaljplaner.

2025-09-29

Axel Lönnqvist
Planeringsarkitekt FPR/MSA

