

# PROGRAMHANDLING

## Beskrivning Detaljplan Torsby 4:23 M FL (Fridhem)



## Innehållsförteckning

1	HANDLINGAR .....	4
2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
3	FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	4
4	STRANDSKYDD ENL. 7 KAP. MB.....	6
5	PLANDATA .....	6
5.1	Lägesbestämning.....	6
5.2	Areal.....	6
5.3	Markägoförhållanden .....	6
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	7
6.1	Översiktliga planer.....	7
6.2	Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	8
6.3	Bostadsförsörjningsprogram näringslivsprogram etc.....	10
6.4	Program för planområdet .....	10
6.5	Miljökonsekvensbeskrivning.....	11
6.6	Kommunala beslut i övrigt .....	11
7	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	12
7.1	Natur .....	12
7.1.1	Mark och vegetation.....	12
7.1.2	Markbeskaffenhet .....	12
7.1.3	Förorenad mark.....	12
7.1.4	Radon.....	12
7.1.5	Risk för skred/höga vattenstånd.....	13
7.1.6	Fornlämningar.....	13
7.2	Bebyggelseområden.....	13
7.2.1	Bostäder.....	13
7.2.2	Arbetsplatser, övrig bebyggelse .....	14
7.2.3	Offentlig Service.....	14
7.2.4	Kommersiell service .....	14
7.2.5	Tillgänglighet .....	15
7.2.6	Byggnadskultur och gestaltning.....	15
7.3	Skyddsrum .....	15
7.4	Friytor .....	15
7.4.1	Lek och rekreation .....	15
7.4.2	Naturmiljö.....	15
7.5	Vattenområden .....	15
7.6	Gator och trafik.....	16
7.6.1	Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik .....	16
7.6.2	Kollektivtrafik .....	16
7.6.3	Parkering, varumottag, utfarter.....	16
7.7	Störningar .....	16
7.8	Teknisk försörjning .....	16
7.8.1	Vatten och avlopp.....	16
7.8.2	Värme .....	16
7.8.3	El.....	17

7.8.4	Avfall.....	17
7.9	Administrativa frågor.....	17
7.10	Konsekvenser av planens genomförande.....	17
7.11	Övrigt.....	17
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	17
9	REVIDERING.....	17

# 1 HANDLINGAR

Programhandlingarna för samråd del 1 består av:

Beskrivning

Illustration

Miljöbedömning

## 2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra flyttning av befintlig småbåtshamn samt att ge större delen av området karaktären av tätortsnära rekreativ område.

Vidare ska planen möjliggöra utveckling av pågående restaurangverksamhet kompletterad med gästbrygga.

Torsby båtklubbs småbåtshamn flyttas till nytt läge på den södra udden. I anslutning därtill möjliggörs också byggandet av service- och/eller restaurangbyggnad.

Pågående vinterförvaring av båtar, båtbyggeri- och båtrepationsverksamhet i de före detta sågverkslokalerna ges planstöd.

Planen möjliggör också att fastighetsreglering ska kunna genomföras av c:a 500 m<sup>2</sup> mark från Torsby 4:23 till Fridhem 1.

Nu gällande plan, nr 8, omfattar prostgården, fastigheten Torsby 4:20 . Genom att också denna fastighet ingår i den nya planen kan den gamla planen bli förenklad och endast omfatta Kolhusudden vars användning bör prövas i senare planläggning i den mån kommun kommer att förvärva marken.

För fastigheterna Torsby 4:20 och Fridhem 1 föreslås ingen utökad byggrätt i den nya detaljplanen.

## 3 FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

### 3.1.1 Markens lämplighet

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

Planområdet ligger inom Torsbys i direkt anslutning till Torsby tätortsområde. Platsen ligger strategiskt till för den planerade verksamheten och kan utnyttja fungerande infrastruktur.

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

### **3.1.2 Värdefulla områden**

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

Områden med värden som har betydelse från 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.

Föreslagen planering tar inte något sådant område som avses ovan i anspråk men tillför ytterligare tätortsnära grönområde.

### **3.1.3 Riksintressen**

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.

Planområdet berör inte direkt något riksintresseområde.

### **3.1.4 Miljökvalitetsnormer**

I miljöbalkens 5 kap. anges miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad avser partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon.

De nya verksamheter som tillförs området har ett transportbehov som med till viss del kommer att lösas med bil. Det centrala läget innebär å andra sidan att transportbehovet för de boende i närheten blir relativt lågt.

Sammantaget bedöms ett plangenomförande endast marginellt komma att öka trafikbelastningen i området. Trafikrörelser kan också styras genom olika reglerande åtgärder.

Området ingår inte i något av de i MB 4 kap uppräknade områdena med särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten.

Området ger i gällande plan byggrätt för småindustri men ändras till hamnändamål i mindre omfattning.

Sammantaget bedöms inte gällande miljökvalitetsnormer komma att överskridas.

## **4 STRANDSKYDD ENL. 7 KAP. MB**

På plankarta kommer, att enligt 5 kap. 7a § plan- och bygglagen, införas planbestämmelse om upphävande av strandskydd inom kvartersmark.

Inom hela planområdet är strandskyddet generellt upphävt i samband med att nya plan- och bygglagen (PBL) infördes 1987.

I ny lagstiftning, som gäller från 1 juli 2009, införs automatiskt strandskyddsbestämmelser åter inom aktuellt planområde vid upprättandet av ny detaljplan.

Av denna anledning kommer fråga om strandskyddets upphävande att bli aktuell i det fortsatta planarbetet.

## **5 PLANDATA**

### **5.1 Lägesbestämning**

Området är beläget söder om Torsby samhälle på östra sidan av Rördåns utlopp i sjön Norra Fryken.

### **5.2 Areal**

Planområdets areal är c:a 9 ha varav vattenområde utgör 3,8 ha eller 42 % av planområdet.

### **5.3 Markägoförhållanden**

Fastigheten Torsby 4:23 som till stor del också utgör planområdet ägs av Torsby kommun genom köpeavtal upprättat årsskiftet 2005/2006. Torsby kommun är också exploatör och planintressent.

Villkoren i köpeavtalet har inte kunnat fullföljas med fastighetsreglering på c:a 500 m<sup>2</sup> från Torsby 4:23 till den privatägda bostadsfastigheten Fridhem 1. I ännu gällande nuvarande plan är området för reglering allmän platsmark vilket ändras i den nya planen för att möjliggöra fastighetsreglering enligt köpeavtal.

Torsby 4:5 lotten 5, bebyggd med förrådsbyggnad, ägs av Bergvik AB.

En del av förrådsbyggnaden, en mindre förrådsbyggnad och byggnaden med restaurang "Faktoriet" ligger på en samfällighet s:30.

Prostgården, Torsby 4:20 ägs av kyrkan.

## 6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 6.1 Översiktliga planer

#### Kommunövergripande Översiktsplan ÖP90

ÖP90 för Torsby kommun antogs av fullmäktige 1990-06-26. I ÖP 90 finns inga till aktuellt planområde tillhörande kommentarer eller rekommendationer.

Samråd pågår om en ny kommunövergripande översiktsplan för Torsby kommun, ÖP 2009. Samrådet pågår från 1 december 2009 till och med 29 Januari 2010.

Utställningstid bedöms vara mars – april 2010 samt antagande av fullmäktigen i maj eller möjligen i juni 2010.

#### Fördjupad översiktsplan Torsby och Oleby



I den 2003-07-23 lagakraftvunna fördjupade översiktsplanen för Torsby och Oleby anges som övergripande mål att erbjuda en god livsmiljö för människors bosättning. Bostäder i attraktiva lägen (t ex närhet till vatten) skall eftersträvas. Planeringen skall ge förutsättningar för god kontakt mellan bostäder och arbetsplatser, närhet till samhällsservice samt naturområden.

”Tillgång till naturområden för rekreation och friluftsliv i form av närströvområden skall finnas. Goda förutsättningar för motions- och breddaktiviteter skall även finnas.

Behov av områden för anläggningsanknuten fritidsverksamhet (t ex golf, båtsport, ridsport) skall så långt som möjligt tillgodoses.”

Under rubriken Småbåtshamnar nämns Fridhemsområdet:

” En småbåtshamn finns vid Faktoriet vid Röjdåns utlopp i Fryken. Plats för ytterligare en småbåtshamn är utlagd i detaljplan utmed Ljusnan vid Bergsäng.

En ny småbåtshamn föreslås förläggas till Fridhem. Vid en avveckling av nuvarande sågverk skulle området i övrigt kunna omvandlas till ett park- och fritidsområde med t ex sommarservering och minigolf.”

**”Rekommendation:** Kommunen bör inleda diskussioner om möjligheten att förvärva sågverksområdet vid Fridhem. I övrigt bör åtgärder ej vidtas som försvarar anläggandet av föreslagna småbåtshamnar. Gällande detaljplaner bör ändras.”

Konsekvenser av FÖP för Fridhemsområdet: ”Ianspråktagande av området för fritidsändamål kan p g a översvämningsrisken medföra att markuppfyllnader behöver göras vid uppförande av byggnader eller anläggningar.”

## 6.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

**Nr 008: Lantmäteriets beteckning 17-TOR-131, Förslag till ändring av stadsplanen för sydöstra delen av TORSBY M:E i Värmlands län.**

Förslaget till ändring av stadsplan fick lagakraft genom kungl maj beslut 1950-10-27.

Syftet med planen var att i då gällande plan ändra parkområde till särskilt område för hembygdsgård. Prästgården med närmaste omgivning utlades som särskilt kvarter. Utmed stranden av Röjdåns utlopp i sjön Fryken lades ett i då gällande plan utlagt parkområde i stället ut som industriområde. Det senare avser Fridhemsudden.

Fastigheten Fridhem 1 berörs av denna plan. Gällande stadsplan nr 8 ger byggrätt med beteckningen ”FIV”.

”Med punktprickning betecknat område får inte bebyggas.”

”Å med I och II betecknat område får byggnad uppföras med en respektive två våningar.”

”Å med v betecknat område får utöver stadgat våningsantal vind inredas.”

”Tak över oinredd vind får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30° .”

För område med beteckning F gäller:

- ”får bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock medgiva inredning av samlingslokaler och garage samt lokaler för handel och hantverk.
- ”får bebyggas endast med hus, som uppföres fristående. Finnes å granntomt byggnad invid gemensam tomtgräns äger byggnadsnämnden rätt medgiva att likvärdig byggnad uppföres och sammanbygges med ifrågavarande grannbyggnad.”
- ”skall av tomts areal minst 2/3 lämnas obebyggd.”



**Nr 044: Lantmäteriets beteckning 17-TOR-271, Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Smeden, Sjögärdet och Faktorn M.M.**

Planförslaget fick genom Kungl maj lagkraft 1970-09-02.

Planen tillkom för att möjliggöra viss omdisponering av markanvändningen inom området. Ett viktigt syfte med planändringen har varit att åstadkomma ett område som av Torsby båtklubb kan disponeras som småbåtshamn. Av flera alternativa förslag har detta i Röjdälven ansetts vara det mest lämpliga.

Prostgården, fastigheten Torsby 4:20, inkluderas i den nu föreslagna detaljplanen. För den fastigheten gäller enligt nu gällande stadsplan beteckningen BFII.

BF avser område för bostadsändamål, fristående hus. Beteckningen II avser antal våningar, två. Med punktprickning avses mark som inte får bebyggas. Tomten får bebyggas med högst en femtedel av arean och endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras.

**Nr 113: Lantmäteriets beteckning 1737-P98/4, Detaljplan för Kv Smeden, Sjögärdet, Faktorn, Draken m.m.**

Planen fick lagkraft 1997-10-28.

Tidigare plan från 1925 gällde inom området och syftet med planen var att anpassa bestämmelser och gränser till faktiska förhållanden.

De delar av planen som nu förutsätts ingå i ny detaljplan är fastigheterna Torsby 4:5 lotten 5 (Förrådsbyggnad), s:30 (Faktoriet), 4:4 lotten 1 (obebyggd) samt en mindre del av 4:33 (pumpstation) som till stor del bl.a. utgör kommunens gatumark i centrala Torsby samhälle.

De berörda fastigheterna Betecknas med V – hamnändamål.

Nuvarande brygga för småbåtshamn ligger till stor del i område betecknat WV<sub>1</sub> vilket avser småbåtshamn.

Förrådsbyggnader och byggnad med restaurang "Faktoriet" är betecknade med q vilket innebär att de bedöms som särskilt värdefulla byggnader och att byggnadernas karaktär inte ska ändras.

De befintliga byggnaderna har inte någon byggrätt som möjliggör utbyggnader men en mindre byggrätt finns på fastigheten 4:33. I planbeskrivningen framgår inte syftet med denna byggrätt men dess närhet till pumpstation och ledningar antyder att den är tänkt för tekniska ändamål.

## **6.3 Bostadsförsörjningsprogram näringslivsprogram etc.**

### **Kulturmiljö- program för Värmland**

Länsstyrelsen har i sitt kulturmiljöprogram för Värmland "Ditt Värmland" från 1989 uppmärksammat Torsby tätort som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Torsby utgör centralort för norra Fryksdalen. Tätorten präglas idag huvudsakligen av sekelskiftes- och 1900-talsbebyggelse. Historiskt har dock trakten anor alltsedan årtusendet kring Kristi födelse.

De äldsta skriftliga skattelängderna berättar att området kring Röjdåns och Ljusnans utlopp i Övre Fryken var etablerad jordbruksbygd redan under medeltiden.

### **Flygplats**

Runt alla flygplatser finns områden som begränsar byggnadshöjder och som bör skyddas för att flygsäkerheten inte skall äventyras. Områdena skyddas genom att byggnadsverkens höjder inte får överstiga höjdbegränsningarna. Alla byggnadsverk berörs såväl fasta som tillfälliga. Detta beaktas vid bygglovprövning.

Planområdet ligger inom de höjdbegränsade områdena för Torsby flygplats men marginalen för byggnadshöjd är mycket väl tilltagen.

### **Bostadsförsörjningsprogram**

Bostadsförsörjningsprogram för perioden 2008-2012 antogs av kommunfullmäktige 2008-06-26.

Syftet med planen är inte att utöka eller egentligen förändra byggrätten inom område för bostäder. Avsikten är att "rensa" i äldre planer och ge mer logiska gränser för detaljplaner i området.

## **6.4 Program för planområdet**

Som redovisats i den fördjupade översiktsplanen för Torsby och Oleby är beskrivningen relativt utförlig vad avser Fridhemsområdet.

Då planförslaget har stöd i den fördjupade översiktsplanen, är program enligt Plan- och Bygglagen 5 kap. § 18 onödigt men samtidigt är områdets användning av stort intresse för Torsbyborna. Detta motiverar att ett programskede ändå genomförs.

## 6.5 Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen innefattar flyttning av befintlig småbåtshamn och därmed nyetablering i nytt läge. Därmed tillämpas bestämmelserna enligt tillägg 2005-05-01 i Plan- och Bygglagens 5 kap. 18 § 3:e stycket punkt 4. hamn för fritidsbåtar, anläggning som utpekats ge betydande miljöpåverkan vilken medför att till detaljplanen skall upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Miljö- och Byggnämnden förutsätts 2010-01-27 besluta att en separat MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) ska upprättas. Miljökonsekvensbeskrivningen kommer att ingå som en del av samrådshandlingarna för nästa skede, samråd del 2.

Bestämmelserna i 6 kap. 6 § och 7 § första och andra styckena miljöbalken ska tillämpas vilket innebär att samråd ska hållas med länsstyrelsen miljökonsekvensbeskrivningens innehåll.

När planen antagits ska information om detta lämnas till den myndighet som avses i 6 kap. 8 § andra stycket tredje meningen i miljöbalken.

## 6.6 Kommunala beslut i övrigt

Torsby kommuns fullmäktige antog 2003-06-26 Fördjupad Översiktsplan för Torsby och Oleby. Lagkraft 2003-07-23.

Kommunstyrelsen Torsby kommun beslutade 2007-01-15 att ge Miljö- och byggnämnden i uppdrag att påbörja arbetet med en detaljplaneändring gällande området fr.o.m. restaurangen Faktoriet fram till bostadsfastigheten Fridhem 1. Projektet finansieras inom miljö- och byggnämndens budget.

Representanter för fritidsnämnden deltog i kommunstyrelsens samhällsutskotts sammanträde 2008-05-27. KSsu beslutade att tacka för fritidsnämndens synpunkter inför kommande planläggning av Fridhemsområdet och Torbjörn Almroth, stadsarkitekt fick i uppdrag att vid nästa prioritering av planärenden ta upp Fridhemsområdet.

Fritidsnämnden beslutade 2009-02-25 att svara på en skrivelse från Torsby båtklubb med frågan "Hur ser Fridhemsområdet ut 2012?". Fritidsnämndens enstämmiga åsikt är att området bör präglas av ett mångfacetterat utbud med inriktning mot olika typer av friluftaktiviteter. Det är viktigt att området görs attraktivt för olika åldrar och intressegrupper samt för både kommuninnevånare och besökare. Området har en hög potential som bör tas tillvara på absolut bästa möjliga sätt.

Torsby båtklubb tillsammans med olika intressenter har redovisat intentioner, visioner och ambitioner för Fridhemsområdet. KSsu beslutade 2009-02-26 att planläggning av Fridhemsområdet flyttas upp till prioritet 2 i listan över aktuella planärenden. Miljö- och byggnämnden får i uppdrag att sammankalla en arbetsgrupp för att ta fram programhandling i ärendet.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-01-27 att planen skall genomföras med normalt planförfarande men utan programskede, miljöbedömningen godkändes och en separat miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Efter mindre redaktionella justeringar godkänns planhandlingarna att gå ut på samråd del 2.

## **7 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **7.1 Natur**

#### **7.1.1 Mark och vegetation**

Planområdet utgörs, i de fall ändring av markanvändningen är aktuell, av utfyllnad. I områdets sydöstra del finns ett mindre område närmast stranden som är beväxt med några träd och sly.

#### **7.1.2 Markbeskaffenhet**

Området är utfyllt med sand, makadam och siltig lerjord m.m. Mest lerjord finns i områdets norra del.

En geoteknisk utredning kommer att utföras under våren 2010. Detta kan genomföras tidigast sedan isen släppt. Undersökningen och konsekvenserna för innehållet i detaljplanen kommer att redovisas i samrådshandlingar för samråd del 2.

#### **7.1.3 Förorenad mark**

Företaget Miljömonitor, Sven Odén, utförde år 2005 en översiktlig miljöteknisk utredning.

Vid f.d. timmerbanan fanns en tydlig oljeförorening. På ett annat ställe var halterna av PAH något förhöjda men utan att överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark vare sig för olja eller PAH. Det fanns inga tecken på förorening av diesel eller bensin.

Kreosotimpregnerade slipers som enligt uppgift var mer än 30 år gamla och har använts i sågverksamheten behandlas som farligt avfall och avlägsnas under våren 2010 i enlighet med gällande bestämmelser.

Det enda marklager som bedömdes motivera borttagande av massor var i anslutning till den f.d. timmerbanan. Massorna tas bort under våren 2010 och är av sådan beskaffenhet att de med god marginal inte behöver klassas som farligt avfall. De deponeras på en deponi för icke farligt avfall, Holmby i Sunne kommun.

#### **7.1.4 Radon**

Undersökning om radonrisk kommer att ingå i den geotekniska utredningen.

Området är inte klassat som högriskområde enligt kommunens radonkarta. Om förestående geoteknisk utredning motiverar särskilda föreskrifter om skydd mot radon redovisas detta i samrådshandlingar del 2.

### 7.1.5 Risk för skred/höga vattenstånd

Risken för höga vattenstånd och översvämning konstateras i den fördjupade översiktsplanen. Där föreslås att marknivån bör höjas.

Enligt MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) Översiktliga Översvämningsskartering är med utgångspunkt från 100-årsflöde högsta nivå för aktuell del av Övre Fryken och utloppet för Röjdån +64,39 m.ö.h.

Kraftproducenten Fortum arbetar för närvarande med förbättrade avbördningsmöjligheter för utloppet från Frykensäarna vilket på sikt kommer att minska riskerna för översvämning.

Högsta dimensionerande flöde (10 000-årsflödet) är +66,44. Enligt skriften, "Översvämningsskartering i Fysisk Planering", utgiven år 2006 av Länsstyrelserna rekommenderas för område med 10 000-årsflöde eller "Markområden med viss sannolikhet för översvämning":

"I områden som hotas av högsta dimensionerande flöde, där översvämningar beräknas ske mer sällan än vart hundra år, kan samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel på detta är byggnader av lägre värde, byggnader av mer robust konstruktion, vägar med förbifartsmöjligheter, enstaka villor, fritidshus samt mindre industrier med liten eller obetydlig miljöpåverkan."

Föreslagen markanvändning utgörs inte av sådana projekt som motiverar hänsyn till nivåer som följd av högsta dimensionerande flödet medan nivån +64,39 motiverar t.ex. krav på lägsta nivå för utfyllnader och sockelhöjder.

De områden som blir aktuella för exploatering med byggnader eller anläggningar av större värden bör alltså runt byggnaderna höjas genom uppfyllnader. Enklare anläggningar såsom t.ex. boule- eller volleybollplan kan utföras utan föregående höjning av marknivån.

Lägsta sockelhöjd ska vara +64,9 m.ö.h.

### 7.1.6 Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

## 7.2 Bebyggelseområden

### 7.2.1 Bostäder

De två kvarter för bostäder som ingår i detaljplanen gäller befintliga bostäder och planen medger inte någon förändring av den byggrätt som hittills gällt.

Syftet med att de ingår i planen är dels avseende Prostdgården att "rensa" i befintliga planer samt att i fråga om fastigheten Fridhem 1 möjliggöra fullföljande av upprättat köpeavtal avseende fastighetsreglering med c:a 500 m<sup>2</sup>.

## 7.2.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom området, på Torsby s:30 och 4:5 (5), finns tre äldre magasinsbyggnader. I en av dessa bedrivs restaurangverksamhet (Faktoriet). Två intilliggande oisolerade byggnader används som förråd. Dessa byggnader har betecknats med ett q i tidigare detaljplan men har inte i den tidigare planen fått byggrätt som möjliggör utbyggnader. I ny detaljplan ges möjlighet för utveckling med utökad byggrätt, utbyggnader. Dessa ska i så fall utföras med hänsyn till översvämningsrisken. I samband med större investeringar i befintliga byggnader t.ex. Faktoriet bör ett lyft till acceptabel sockelnivå övervägas.

I ett kvarter, utan direkt kontakt med stranden, finns byggnader kvar från sågverkstiden. För närvarande pågår viss varvsverksamhet med reparation och renovering av äldre träbåtar i dessa byggnader. Byggnaderna bör renoveras i den mån de kan användas men samma hänsyn till sockelhöjd och översvämningsrisk bör tas som i området vid Faktoriet. I verksamheten ingår också att erbjuda vinterförvaring av fritidsbåtar. Även om varvsverksamheten upphör förutsätts marken fortsatt användas för vinteruppläggning av fritidsbåtar.

Inom det f.d. sågverksområdet anges två kvarter för hamn- med tillhörande landbaserade funktioner samt inom området får också förekomma handel, hantverk och restaurangverksamhet.

Vid udden mot söder ges möjlighet att bygga kaj och anlägga småbåtshamn samt tilläggsplats för turbåt. Aktuell vid planeringstillfället är ångbåten "Freja". Byggrätt finns för till hamnverksamhet och båttrafik erforderliga byggnader anläggningar som t.ex. kaj, bryggor, vindskydd, biljettförsäljning men också restaurang.

För kommunens pumpstation och ett område kring detta ges möjlighet att bygga ytterligare tekniska anläggningar.

De båda kvarteren med bostäder är dels bebyggt med en äldre prästgård och dels med ett relativt nybyggt 1 ½ planshus. Planen ska fastslå hittillsvarande förutsättningar i dessa kvarter med bestämmelser så lika de tidigare gällande som praktiskt är möjligt.

Återstående del av området blir friluftsområde. Planens område ska tillsammans med övriga områden från Torsby centrum, längs Röjdån och Övre Fryken och norrut längs Ljusnan utgöra tätortsnära rekreativsområde. Exempel på komponenter i denna helhet är strandpromenad längs Herrgårdsdammen, kulturstig längs Röjdån mot Faktoriet, Fridhemsområdet, Badplatsen i Övre Fryken, Kollsbergs hembygdsgård, Kollsbergsskogen och vidare strandområdet längs Ljusnan norrut.

Inom området får uppföras anläggningar och byggnader för rekreation. Exempel på detta kan vara bollplaner, vindskydd, grillplats, dansrotunda med tak, långsgående bryggor för strandpromenad ("board-walk") etc.

## 7.2.3 Offentlig Service

Offentlig service finns i Torsby centrum på promenadavstånd från området. Avståndet från södra delen av udden till kommunhuset i centrum är c:a en kilometer.

## 7.2.4 Kommersiell service

Avståndet från södra delen av udden till gamla torget i centrum är c:a 800 meter.

## 7.2.5 Tillgänglighet

Området nås lätt via kommunens gatunät.

## 7.2.6 Byggnadskultur och gestaltning

De i de tidigare detaljplan med q betecknade byggnaderna ges fortsatt skydd i den nya planen. Byggnadsrätten utökas dock så att tillbyggnader och kompletteringar blir möjliga.

Ny- om och tillbyggnader av byggnader som bedöms arkitektonisk värdefulla kan göras utan att den ursprungliga byggnadens karaktär behöver gå förlorad. Detta ställer stora krav på att projektering och utformning görs på ett professionellt sätt och att samråd med stadsarkitekt och representant för länsmuseet genomförs innan bygglov lämnas.

## 7.3 Skyddsrum

Skyddsrum krävs inte.

## 7.4 Friytor

### 7.4.1 Lek och rekreation

Friluftsområdet skall vara ett område för lek och rekreation. Exempel på anläggningar inom området kan vara anlagd strandpromenad ("Board Walk") med sittplatser för fritidsfiske, brygga för dans, Beachbollplan, Bouleplan, lekplats med olika lekutrustning, solterass, sittgrupper för fika, Naturrum.

Anläggningar och byggnader av större värde ska utföras med hänsyn till översvämningsrisken.

### 7.4.2 Naturmiljö

De förändringar av exploatering som anvisas i planen berör i huvudsak det utfyllda området som använts för industriellt ändamål, sågverk. Både området på torra land och under vattenytan är påtagligt påverkat av de utfyllnader och verksamheter som pågått under lång tid.

## 7.5 Vattenområden

I hittills gällande plan finns ett område avsatt för småbåtshamn. En flytbrygga ligger i Röjdån utanför restaurang "Faktoriet". Den har sina förtöjningar i block på Röjdåns botten. Tecken finns på att säkerheten minskat med pågående korrosion i förtöjningsgodset och också som en följd av kraftigt varierande och ökande flöden. Vid höga flöden finns svårigheter för fritidsbåtar att lägga till vid bryggan. Det ses som angeläget att i den nya detaljplanen ange en annan placering där främst strömförhållandena är lugnare.

Öppet vattenområde ingår i planområdet. Vid Faktoriet möjliggörs gästbrygga, vid udden småbåts hamn och längs stranden i övrigt långsgående bryggor ("board-walk").

## 7.6 Gator och trafik

### 7.6.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kommunens gatunät med trottoarer för gångtrafik förbinder området med Torsby centrum och intilliggande bostadsområden.

### 7.6.2 Kollektivtrafik

Buss och tågstation finns i Torsby centrum drygt en km från planområdets sydligaste del.

### 7.6.3 Parkering, varumottag, utfarter

Parkering för planområdets behov förutsätts anordnas inom kvartersmark inom detaljplaneområdet. Området för parkering placeras efter sanering lämpligen där oljespill konstaterats. Ett par hundra meter norrut finns också utrymmen för parkering i händelse av att t.ex. enstaka arrangemang på udden tillfälligt fordrar extra parkering.

Anslutningar till gata från och till området förutsätts vara belägna på samma platser som i dag.

## 7.7 Störningar

Området är stört av buller från Notnäs sågverk. Målsättningen är att den nya detaljplanens verksamhet inte ytterligare ska bidra till bullerstörningar. I det aktuella fallet är det bostäder som kan störas.

I planen införs bestämmelser om att verksamheter som kan ge buller ska uppfylla gällande riktvärden för externt industribuller.

Då gäller att den ekvivalenta ljudnivån dagtid vid kvartersgräns inte får överstiga 50 dBA, kvällstid 45 dBA och nattetid 40 dBA. För befintliga verksamheter är motsvarande siffror 55 dBA, 50 dBA respektive 45 dBA.

## 7.8 Teknisk försörjning

### 7.8.1 Vatten och avlopp

Anslutning kommer, efter viss komplettering, att ske till befintligt ledningsnät.

### 7.8.2 Värme

Miljö kvalitetsmålet **God bebyggd miljö** har bl.a. ett delmål om energianvändning m.m. i byggnader. Det regionala miljömålet, beslutat av länsstyrelsen, innebär att miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler skall minska och vara lägre år 2010 än år 1995.

Detta skall bl.a. ske genom att den totala energianvändningen effektiviseras för att på lång sikt minska samt att andelen energi från förnybara energikällor ökar.

Bebyggelsen inom planområdet kan på sikt anslutas till befintligt fjärrvärmenät eller ges någon annan långsiktigt hållbar energilösning.



### **7.8.3 EI**

Anslutning kommer, efter viss komplettering, att ske till befintligt ledningsnät.

### **7.8.4 Avfall**

Avfallshantering kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

## **7.9 Administrativa frågor**

Ingen planavgift tas ut.

Genomförandetiden är satt till femton år från den dag planen vunnit lagakraft.

## **7.10 Konsekvenser av planens genomförande**

Plangenomförandet innebär att tidigare störande industriområde ianspråktas för fritidsaktiviteter. Det kan konstateras att kommuninvånare spontant tagit området i anspråk för promenader och fritidsfiske vilket tyder på att den föreslagna användningen av området är väl motiverad.

Möjligen kan ökad trafik till området innebära påverkan för intilliggande bostadsbebyggelse.

I samrådsskede del 2 införs redovisning i sammandrag av separat upprättad miljökonsekvensbeskrivning vilken kommer att tillhöra planhandlingarna.

## **7.11 Övrigt**

---

# **8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Stadsarkitekt Torbjörn Almroth – planförfattare och handläggande tjänsteman, Miljö- och byggförvaltningen

Samhällsplanerare Jon Wiggh – Miljöbedömning, Miljökonsekvensbeskrivning, Miljö- och byggförvaltningen

Teknisk chef Jan Esping – Trafik- och fastighetsfrågor, exploateringsfrågor, Kommunstyrelsens tekniska avdelning

# **9 REVIDERING**

2010-01-19