

# Detaljplan för Oleby industriområde, Oleby 1:263 m.fl.

Torsby kommun

Värmlands län



Bild 1. Översiktskarta som visar planområdet i förhållande till Oleby och Torsby tätort.

**SAMRÅDSHANDLING**  
**Plan-och genomförandebeskrivning**

## Innehållsförteckning

<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen</b> .....	<b>4</b>
Hela detaljplanen.....	4
Genomförandetiden.....	5
Allmän platsmark.....	5
Kvartersmark.....	5
Ärendeinformation.....	5
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b> .....	<b>6</b>
<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>9</b>
Mark- och utrymmesförvärv.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor.....	10
Ekonomiska frågor.....	10
Organisatoriska frågor.....	11
Prövning enligt annan lagstiftning.....	12
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>12</b>
Kommunala.....	12
Utredningar.....	13
Annat.....	13
<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>14</b>
Kommunala.....	14
Riksintressen.....	15
Hushållsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.....	16
Miljökvalitetsnormer.....	16
Mellankommunala intressen.....	17
Miljö.....	17
Hälsa-och säkerhet.....	18
Geotekniska förhållanden.....	23
Kulturmiljö.....	26

Fysisk miljö.....	27
Sociala.....	28
Teknik.....	28
Service.....	28
Trafik.....	28
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>29</b>
Fastigheter och rättigheter.....	29
Natur.....	29
Miljö.....	32
Miljö kvalitetsnormer.....	35
Hälsa och säkerhet.....	37
Sociala.....	39
Riksintresse.....	39
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	39
Trafik.....	40
Mellankommunala frågor.....	40
<b>Övrigt.....</b>	<b>40</b>
<b>Medverkande tjänstemän.....</b>	<b>40</b>

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintligt industriområde, samtidigt som allmänhetens tillgång till tätortsnära grönområden säkerställs.

Ovanstående uppnås genom att en del av naturmarken mellan befintlig järnväg, Fryksdalsbanan, och gång-och cykelväg planläggs som kvartersmark för industri. Allmänhetens tillgång till tätortsnära rekreativ område säkerställs genom att delar av naturmarken och befintlig gång-och cykelväg planläggs som allmän platsmark, natur respektive GC-väg.

I underliggande plan är majoriteten av den mark som tas i anspråk planlagd för kultur och utyrningsstugor. Befintlig badplats är planlagd som natur och påverkas inte av planförslaget.

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

Området är beläget i Oleby, mellan östra sidan av Övre Fryken och Fryksdalsbanan.

Planområdet är cirka 13,5 hektar stort. Inom planområdet utgörs ungefär 6,2 hektar av kvartersmark för industri, 3,6 av naturmark och resterande mark av befintlig gata, gång-och cykelväg och järnvägsområde. Den föreslagna markanvändningen motsvarar i stora drag nuvarande. Skillnaden är att cirka 1,5 hektar som idag utgörs av naturmark tas i anspråk för industriändamål.

Majoriteten av marken inom planområdet ägs av Torsby kommun, resten ägs av Moelven byggmodul AB (befintligt industrifområde) respektive Trafikverket (järnvägsområdet).



*Bild 2: Planområdet överlappat ortofoto från lantmäteriet. Rödmarkerat område utgörs idag av öppen naturmark, åker, men planläggs som kvartersmark för industri. Övrig markanvändning motsvarar nuvarande.*

## Genomförandetiden

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Tiden 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.

## Allmän platsmark

Detaljplanen omfattar allmän platsmark i form av naturmark (NATUR) samt och gång-och cykelväg (GCVÄG). Användningarna syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till tätortsnära rekreationsområden, befintlig badplats och strövområde längs Övre Frykens strand.

Inom planen finns även gatemark (GATA<sub>1</sub>). Bestämmelsen syftar till att säkerställa god trafiksäkerhet till och från industriområdet.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## Kvartersmark

Detaljplanen innehåller kvartersmark för järnväg, industri och tekniska anläggningar.

T<sub>1</sub> avser befintlig järnväg och omfattar de delar som ägs av Trafikverket. J omfattar befintlig verksamhet samt ett cirka 127 meter brett område norr om nuvarande industrifastighet. Användningen tekniska anläggning (E) gäller generellt inom hela industriområdet och i form av dagvattendamm i anslutning till vändplanen (E<sub>1</sub>)

Inom kvartersmarken finns bestämmelser som begränsar markens utnyttjande och utförande på bebyggelse till exempel prickmark och byggnadshöjd. Se mer för respektive bestämmelse under "Motiv till bestämmelser".

## Ärendeinformation

Kommunens namn: Torsby kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Oleby industriområde, Oleby 1:263 m.fl.

Diarienummer för detaljplanen: Dnr KST 2021/435

Hänvisning till beslutsprotokollet: Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-08-23 § 119

Datum detaljplanen är påbörjad: 2022-08-23

## **Motiv till detaljplanens regleringar**

### **GATA<sub>1</sub> - Lokalgata**

Markanvändningen regleras för att säkerställa förbindelser till industriområdet och befintlig badplats. Användningen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap.3§).

### **GCVÄG - Gång-och cykelväg**

Markanvändningen regleras för att säkerställa allmänhetens tillgång till befintlig badplats och strövområde. Användningen motiveras av planens syfte samt utifrån hänsyn till natur- och kulturvärden uppnå en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder (PBL 2 kap.3§).

### **NATUR - Natur**

Markanvändningen regleras för att säkerställa allmänhetens tillgång till befintlig badplats och strövområde. Användningen motiveras av planens syfte samt att det i anslutning till sammanhållen bebyggelse ska finnas tillgång till parker och andra grönområden (PBL 2 kap.7§).

### **E<sub>1</sub> - Dagvattendamm**

Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för hållbart omhändertagande av dagvatten. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor och översvämning (PBL 2 kap.5§).

### **J - Industri**

Markanvändningen regleras för att möjliggöra expansion av befintlig verksamhet. Användningen motiveras av planens syfte samt att främja långsiktigt god hushållning av mark, god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens (PBL 2 kap.3§).

### **T<sub>1</sub> - Järnväg**

Markanvändningen omfattar Fryksdalsbanan och tillhörande järnvägsområde. Regleringen görs med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder (PBL 2 kap.3§).

### **E - Tekniska anläggningar**

Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för nödvändiga tekniska anläggningar i området, primärt utbyggnad av elnätet. Bestämmelsen motiveras av att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bland annat elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

### **::: - Marken får inte förses med byggnad**

Regleringen görs dels för att säkerställa att ingen bebyggelse tillkommer i direkt anslutning till järnvägen som är transportled för farligt gods eller närmast gatan. Regleringen görs även för att säkerställa erforderliga ytor för hantering av dagvatten. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse

och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor och översvämning (PBL 2 kap.5§).

**h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 9 meter**

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbilden och begränsa inverkan på upplevelsen av den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap.2§).

**n<sub>1</sub> - Markens höjd får inte vara högre än <än i kartan angivet> meter över nollplanet**

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbilden och begränsa inverkan på upplevelsen av den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap.2§).

**m<sub>1</sub> - Bullerplank får uppföras**

Regleringen görs för att möjliggöra uppförandet av bullerplank. Verksamhetsutövaren ansvarar för att åtgärden kommer till stånd. Bestämmelsen motiveras med att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheten att förebygga bullerstörningar (PBL 2 kap. 5 §).

**m<sub>2</sub> - Dagvattendike**

Regleringen görs för att säkerställa hållbar hantering av dagvatten. Bestämmelsen motiveras med att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämning (PBL 2 kap.5§) samt med hänsyn till bland annat miljö- och klimataspekter främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder (PBL 2 kap. 3§).

**b<sub>1</sub> - Minst 20% av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig**

Regleringen görs för att säkerställa att begränsa inverkan på upplevelsen av den byggda miljön och möjliggöra viss lokal infiltration av dagvatten. Bestämmelsen motiveras med att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Grus, armerat gräs och övriga ytor med en avrinningskoefficient på 0,4 eller lägre räknas som en genomsläppliga. Som referens har gröna tak har avrinningskoefficient på 0,5, grusyta 0,4, grusväg 0,2 och skog 0,005. En asfaltsyta har en avrinningskoefficient på 0,8.

Bestämmelsen är knuten till användningsområdet för industri. Vilket innebär att det är 20 % inom hela industriområdet, inte per fastighet eller egenskapsområde.

**b<sub>2</sub> - lägsta nivå för färdigt golv är +67,2 meter (RH 2000). Byggnaders konstruktion och tekniska anläggningar ska utföras på ett sådant sätt att de klarar en vattennivå på +67,2 meter med bibehållen funktion utan att konstruktionen tar skada.**

Regleringen görs för att säkerställa att bebyggelse inte tar skada vid högsta dimensionerade flöde. Bestämmelsen motiveras med att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämning (PBL 2 kap.5§)

**a<sub>3</sub> - Startbesked får inte ges för byggander, som innebär att den totala byggnadsarean inom användningsområdet ökar med över 100 kvadratmeter, förrän dagvattenanläggning dimensionerad för 10-årsregn kommit till stånd. Tidsbegränsade lov omfattas inte av bestämmelsen.**

Regleringen görs för att minska risk för översvämning vid skyfall, samt möjliggöra lokal infiltration och rening av dagvatten. Bestämmelsen motiveras med att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risk för översvämning (PBL 2 kap.5§)

Under upplysningar i plankartan samt sida 33-35 i planbeskrivningen redogörs för alternativ dagvattenlösning. Planförutsättningar för föreslagen lösning är tryggad genom bestämmelse om dagvattendamm och dike. Exportören ansvarar för att projektera, anlägga och drifva dagvattenanläggningen. Exploatören står även för samtliga kostnader relaterat till anläggningens genomförande och drift. Anläggningen ska vara på plats innan startbesked för nybyggnad ges.

Genom att sätta en gräns på 100 kvadratmeter är det möjligt att utföra mindre ut-och ombyggnationer och uppställningsplatser i området utan att kravet på torrdamm träder i kraft. Däremot kan inge större byggnationer utföras. Gränsen är satt till en sammanlagd byggnadsarea på max 100 kvadratmeter mer än vad den totala byggnadsarean inom området när planen vann laga kraft. Detta innebär att flera, mindre byggnationer, på under 100 kvadratmeter kan genomföras. Även inför bygglov på under 100 kvadratmeter behöver en uppföljning göras av vilka lov som getts efter att planen vunnit laga kraft för att säkerställa att den sökta åtgärden, tillsammans med tidigare lov, inte uppnår en byggnadsarea på över 100 kvadratmeter.

Kravet omfattar inte tidbegränsade lov. Åtgärder enligt a<sub>1</sub> kan alltså genomföras utan att kravet på dagvattensystem träder i kraft.

**a<sub>1</sub> - bygglov krävs inte för tillfälliga byggnader vars byggnadsarea per byggnad inte överstiger 150 kvadratmeter och den sammanlagda byggnadsytan inte överstiger 400 kvadratmeter.**

**Byggnaderna får inte användas till annat än visningsexemplar av verksamhetens produkter. Med tillfällig avses högst ett år. Bestämmelsen gäller under den tid som planen är gällande.**

Regleringen görs för att verksamheten ska kunna uppföra tillfälliga visningsexemplar av sina produkter. Bestämmelsen motiveras med planens syfte, samt att främja långsiktigt god hushållning av mark, god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens (PBL 2 kap.3§).



## a2 - Strandskyddet är upphävt.

Regleringen görs för att möjliggöra expansion av befintlig industri. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att främja långsiktigt god hushållning av mark, god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens (PBL 2 kap.3§).

Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns, vilket innebär att strandskyddet är upphävt inom avgränsat område men övriga egenskapsbestämmelser påverkas inte utan gäller på båda sidor av gränsen (se kartbilder nedan)

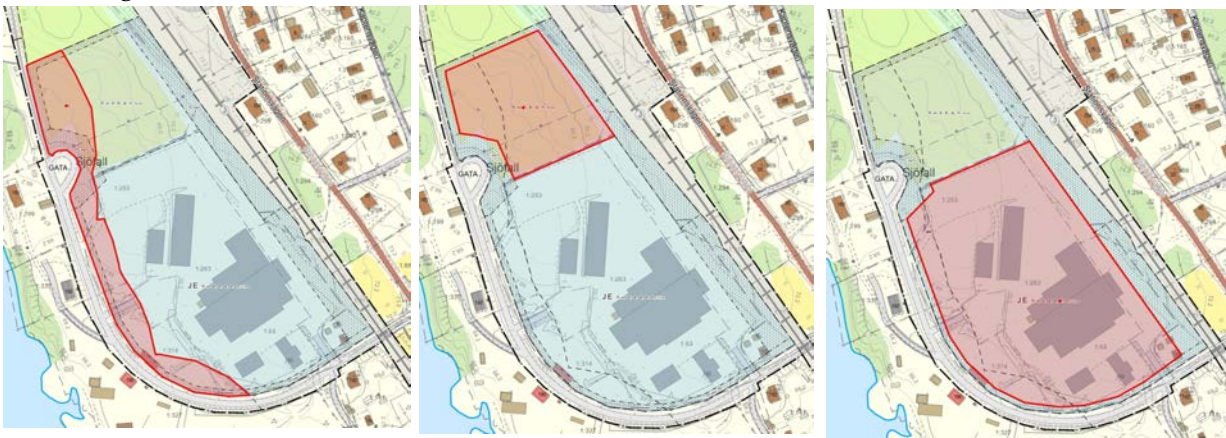


Bild 3 (vänster): Inom rödmarkerat område är strandskyddet upphävt.

Bild 4 (mitten): Inom rödmarkerat område gäller bestämmelserna h<sub>1</sub>, b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, a<sub>2</sub> och n<sub>1</sub>

Bild 5 (höger): Inom rödmarkerat område gäller bestämmelserna h<sub>1</sub>, b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub> och n<sub>1</sub>

## Genomförandefrågor

### Mark- och utrymmesförvärv

Delar av kvartersmarken för industri ägs av exploatören (Oleby 1:263 och Oleby 1:314). Vid ett plangenomförande avser verksamheten förvärva de delar av kommunens fastigheter Oleby 1:253, 1:235, och 1:63 som planläggs som kvartersmark för industri. Exploatören avser att reglera all mark, såväl Oleby 1:314 som den mark de förvärvar, till Oleby 1:263.

Den allmänna platsmarken kommer även efter ett plangenomförande ägas av kommunen.

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande (s.k. "allmän kvartersmark") om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL utan stöd av överenskommelse.

Det finns inga exakta regler som avgör om ett visst område ska betraktas som allmän kvartersmark eller inte. Huruvida ett visst område i detaljplan ska betraktas som allmän kvartersmark eller inte blir därför en bedömning i det enskilda fallet. I planförslaget förekommer mark med användningarna tekniska anläggningar (E och E<sub>1</sub>). E-områden betraktas ibland som allmän kvartersmark.

Torsby kommun bedömer att de områden som ska användas för el-försörjning kan betraktas som allmän kvartersmark och att reglerna om inlösen i 6 kap. 13 § samt 14 kap. 14 § PBL därmed gäller för dessa områden. Planen innebär i dessa fall en rättighet, samt på fastighetsägares begäran, skyldighet för kommunen att lösa in mark som är utlagd som kvartersmark för tekniska anläggningar (E). Eftersom E-bestämmelsen gäller generellt inom hela industriområdet gäller reglerna för inlösen inom hela användningsområdet med beteckningen J E, men det är endast de ytor som faktiskt behövs för ändamålet som faller under lagrummet.

Område för dagvattendamm (E<sub>1</sub>) bedöms inte utgöra allmän kvartersmark eftersom den endast krävs för verksamheten. Marken bör rimligen kunna antagas få ett visst marknadsvärde då uppförande av dagvattendammen inom området innebär att kvartersmark för industri inte behöver tas i anspråk för ändamålet. Anläggningen bör ses som ett nödvändigt komplement till verksamheten och kommer drifas och skötas av exploatören.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Oleby 1:63 ägs av Torsby kommun. På fastigheten finns ett bostadshus som även det ägs av kommunen men hyrs ut till en privatperson. Hyresrättsförhållandena finns reglerade i ett markdispositionsavtal mellan Torsby kommun och hyresgästen.

Vid markförsäljning avser exploatören, det vill säga Moelven byggmodul AB, att överta hyresavtalet i sin helhet. Moelven tar över som hyresvärd istället för Torsby kommun, men i övrigt är avtalet oförändrat. Exploatören har tagit fram en avsiktsförklaring där de redogör för deras avsikt med marken och hyresavtalet. Hyresgästen är underrättad och dialog pågår.

Inom den del av Oleby 1:63 som avses säljas till exploatören finns kommunal ledning för dagvatten som leder dagvatten från trumma under järnväg till åkermarken söder om planområdet. Ledningen ligger även delvis inom Oleby 1:263. I samband med markreglering bör ledningarna tryggas med servitut. Alternativt omlokaliseras för att även vid ett pangenomförande trygga att dagvattnet avleds från trumman. Då alternativa lösningar och ledningssträckningar bedöms möjliga bedöms inte u-område aktuellt.

Övriga rättigheter påverkas ej av ett plangenomförande.

### **Tekniska frågor**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Området omfattas dock inte av verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för dagvattenanteringen. Inom detaljplanlagt område räknas dagvatten som avloppsvatten och ska hanteras som miljöfarlig verksamhet. Se mer information under "prövning enligt annan lagstiftning".

Exploatören ansvarar för att projektera, utföra och drifva anläggningarna för dagvatten enligt rekommendationerna i utförd dagvattenutredning och inom ramen för planbestämmelserna. Ansvaret regleras i separat genomförandeavtal mellan exploatör och Torsby kommun.

Kommunen ansvarar för underhåll av befintlig gata och gång-och cykelväg.

Ellevio AB är elnätsägare.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Ett plangenomförande bedöms inte medföra några direkta kostnader för kommunen. Aktuell fastighet är ansluten till det kommunala dricks-och spillvattennätet och erforderlig infrastruktur är redan utbyggd. Intäkter blir i form av försäljning av mark och bygglovsavgifter.

Exploatörens utgifter vid ett plangenomförande är främst kostnader för markköp, framtida byggnationer och iordningställande av infrastruktur och tekniska anläggningar så som system för dagvatten, eventuell flytt av befintliga ledningar med mera. På sikt bedöms verksamheten få intäkter till följd av expansion och verksamhetsutveckling.

### **Planavgift**

Kommunens intäkter kommer utgöras av bygglovsavgifter. Planavgift kommer inte att tas ut.

## **Organisatoriska frågor**

Planavtal har tecknats mellan planintressent och kommunen. Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- Planhandläggande, planförfattande och bygglovsprövning
- Förbindelsepunkter för VSD-ledningar
- Miljöbedömning, kontakt med myndigheter och sakägare under planprocessen

Byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- Fastighetsreglerande åtgärder
- Iordningställande och utbyggnad av infrastruktur inom fastigheten (innefattar även infrastruktur för dagvattenhantering)
- Bygglovsansökan, bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra
- Nybyggnadskarta
- Utsättning, uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta kan beställas hos kommunen.

## Genomförandeavtal

Ett plangenomförande förutsätter att en rad olika åtgärder genomförs, däribland fastighetsregleringar och utbyggnad av teknisk infrastruktur. Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan Torsby kommun och exploatören i syfte att tydliggöra vem som ansvarar för och bekostar vad i samband med genomförandet av planen. Avtalet ska vara påskrivet innan detaljplanen antas.

## Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Beslut om samråd, november 2023
- Samråd med sakägare och myndigheter, december 2023
- Beslut om granskning, maj 2024
- Granskning av sakägare och myndigheter, juni 2024
- Beslut om antagande, augusti 2024
- Laga kraft, september 2024

## Prövning enligt annan lagstiftning

Exploatering som kan innebära väsentlig ändring eller påverkan på naturmiljön och som inte bedömts under planskedet, aktualiserar samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Exploatering som kan komma att påverka hotade växt-och djurarter kräver dispens från förbudet i artskyddsförordningen. Tillståndsmyndighet är Länsstyrelsen.

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

Om förorenad mark påträffas vid markarbeten ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas. Tillsynsmyndighet i frågan är miljö-, bygg- och räddningsnämnden i Torsby kommun.

Inom detaljplanelagt område räknas dagvatten som avloppsvatten och ska hanteras som miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. miljöbalken. Dagvattenanläggningen ska anmälas till miljö-, bygg- och räddningsnämnden i Torsby kommun. Nämnden ansvarar för tillsyn över anläggningen.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Detaljplan

Planområdet omfattar delar av:

- Byggnadsplan för fastigheterna 1:117, 1:255, 1:253 m.fl. i Oleby, lantmäteribeteckning 17-E-941
- Detaljplan för Oleby 1:235 och 1:253 m.fl., lantmäteribeteckning 1737-P04/3

Planområdet angränsar till:

- Byggnadsplan för del av hemmanet Oleby, trakten norr om Oleby järnvägsstation, lantmäteribeteckning 17-B-409
- Detaljplan för Oleby 1:63 m.fl., lantmäteribeteckning 1737-P98/7

#### Översiktsplan

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

### Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan-och bygglagen

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-11-03, visar att ett plangenomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan kommer tas i samband med beslut om samråd av planen.

### Utredningar

I samband med planprocessen har följande utredningar tagits fram. Resultatet presenteras löpande under rubrikerna "Planeringsförutsättningar" och "Konsekvenser".

- Utredning av externt buller från infrastruktur och industriområde
- Dagvattenutredning
- PM Geoteknik

### Annat

#### Riktlinjer för ökad träbyggnation

Kommunstyrelsen i Torsby kommun beslutade 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. Trä bedöms inte vara det primära konstruktionsmaterialet för tillkommande bebyggelse i området. Ett plangenomförande innebär att verksamhet inom träbyggnadsbranschen ges förutsättning för expansion.

## Planeringsförutsättningar

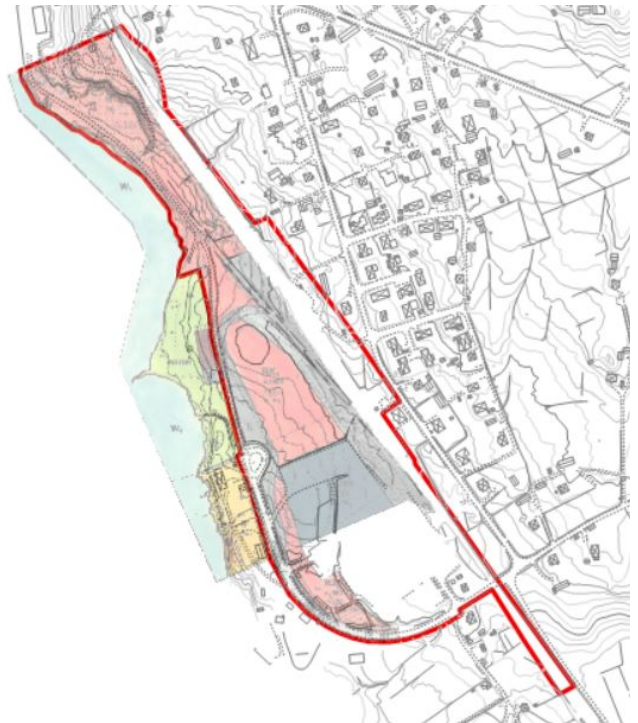
### Kommunala

#### Detaljplan

Planområdet omfattar delar av en befintlig byggnadsplan från 1971 och en detaljplan från 2003.

Byggnadsplanen omfattar befintlig industri, järnvägsområde, del av gatan (infart) och bostadsområdet direkt söder om infarten till industrin. Den nya planen omfattar inte bostadsområdet utan här kommer fortsatt underliggande byggnadsplan att gälla. Övriga delar ersätts av aktuellt planförslaget när det vinner laga kraft (bild till vänster).

Detaljplanen omfattar ett större markområde med delar av industrin, området mellan vägen och Övre Fryken med befintliga bostadshus och badplats, samt naturmarken norr om befintlig industri. Majoriteten av området är planlagt som kultur med olika specificeringar, där ibland kultur och uthyrningsstugor eller kultur och småindustri och hantverk. En mindre del av marken för kulturändamål är i aktuellt planförslaget industrimark och resten naturmark. Området väst om vägen omfattas inte i planförslaget utan här kommer fortsatt underliggande plan att gälla. Övriga delar ersätts av aktuellt planförslag när det vinner laga kraft (bild till höger)



*Bild 6 (höger): Underliggande byggnadsplan och aktuell plangräns markerat i rött. Källa: Torsby kommun*

*Bild 7 (vänster): Underliggande byggnadsplan och aktuell plangräns markerat i rött. Källa: Torsby kommun*

## Områdesbestämmelser

En mindre del längst norr ut i planen är vattenskyddsområde.

## Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott i Torsby kommun beslutade 2021-08-23 om positivt planbesked.

## Planprogram

Inget planprogram har upprättats i samband med planläggningen. Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan och anses vara förenligt med gällande översiktsplan.

## Översiktsplan

Området ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Torsby/Oleby. Planen vann laga kraft 2003. I markanvändningskartan är majoriteten av området benämnt som pågående markanvändning, industri. En mindre del är planlagd som pågående markanvändning kultur (museum, hembygdsgård, festplats med mera). I planbeskrivningen beskrivs verksamheten vid Ångrike kortfattat och det nämns att en ny detaljplan är under framtagande för ett möjliggöra utveckling av verksamheten.

Följande rekommendationer i översiktsplanen bedöms vara av särskilt intresse för aktuell plan:

- Torsby och Oleby tätorter skall erbjuda en god livsmiljö för människors bosättning och näringslivets utveckling.
- Arbetsplatsområden/tomtmark för olika slags företag skall kunna erbjudas i attraktiva lägen och med goda transportmöjligheter till nära och fjärran mål.
- Kommunikations- och transportsystemet skall ha god tillgänglighet samt vara utformat så att det främjar en hälsosam livsmiljö och en säker trafik.
- Möjlighet till att gå och cykla till olika mål inom Torsby och Oleby tätorter skall främjas bl a genom fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägnätet.
- Tillgång till naturområden för rekreation och friluftsliv i form av närströvområden skall finnas.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanen. Utveckling av industriverksamhet och näringsliv möjliggörs, samtidigt som hållbara kommunikationer och allmänhetens tillgång till rekreation och friluftsliv tryggas.

## 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.

### Trafikkommunikation

Fryksdalsbanan är riksintresse för kommunikation utifrån att järnvägen bedöms vara av nationellt intresse då den dels trafikeras av godstrafik, dels av långväga persontrafik. Järnvägen är även transportled för farligt gods.

### Rörligt friluftsliv

Fryksdalen från Kil till Torsby är av riksintresse för rörligt friluftsliv. Inom dessa områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön, 4 kap. 2 § MB.

## 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 ska, 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.

### Jordbruksmark

Planområdet omfattar mark som enligt lantmäteriets markanvändningskarta är åker. I underliggande plan är marken planlagd som kultur med bygggrätt för uthyrningsstugor.

## 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 luftkvalitén i kommunen. Bedömningen är att halterna för samtliga ämnen som ska kontrolleras inte överstiger miljökvalitetsnormerna.

Bakgrundsnivåerna inom planområdet bedöms vara låga och luftkvalitén 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.

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 har sin tillrinning till yvattenförekomsten Övre Fryken. Den ekologiska statusen är måttlig och god kemisk status uppnås inte. Beslutade normer är god ekologisk status till 2045 och god kemisk status med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Problemen med den kemiska statusen beror främst på ovanstående miljögifter. Att inte god ekologisk status uppnås grundar sig främst i bristande konnektivitet till följd av att vattendraget är reglerat.

Delar av naturmarken i planens norra del ligger inom Ljusdalens grundvattenförekomst. Förekomsten har god kemisk status och god kvantitativ status. Beslutade normer är desamma.

## 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.

Verksamheten i sig avger en del buller. Den största källan till buller i bedöms dock vara järnvägen (se mer under rubriken omgivningsbuller).

## Mellankommunala intressen

Fryksdalsbanan, belägen i östra kanten av planområdet, är av mellankommunalt intresse för kommunikation.

## Miljö

Planområdet utgörs i söder av befintlig industri, centralt av öppen åkermark, och i norr ett område med sly-och björkdominerad skogsmark. Väst om planområdet finns grönytor längs med stranden och vid befintlig badplats.

Inga fynd av rödlistade eller hotade arter finns rapporterade inom planområdet (sökning artdatabasen 2013–2023). Däremot finns ett rapporterat fynd av stare strax söder om plangränsen, samt ett fynd av lappuggla och ett fynd av pilgrimsfalk i närområdet.

## Strandskydd

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Delar av kvartersmarken för industri och den allmänna platsmarken ligger inom strandskyddat område.

Enligt plan-och bygglagens 7 kap. får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

## Dagvatten

Avrinning sker från öst till väst. Inom området finns öppna diken som fångar upp vattnet och leder det till lågpunkt i anslutning till befintlig vändplan. Därifrån finns dagvattenledningar som för vattnet under vägen och ut till recipienten.

Strax norr om infarten har Trafikverket en trumma under järnvägen. Från trumman finns en kommunal dagvattenledning som avleder dagvatten från trummans utlopp till åkermark söder om planområdet.

Lokal infiltration förekommer men i begränsad omfattning, dels på grund av markförhållandena i området och dels på grund av den höga andelen hårdgjorda ytor i områdets södra delar. Mer information finns i tillhörande dagvattenutredning.

## Hälsa-och säkerhet

### Omgivningsbuller

Det finns flera källor till buller i området och närområdet, järnvägen, övrig trafik och verksamheten i sig. Riktvärdena för buller skiljer sig om bullret är externt buller (industrier och andra verksamheter) eller trafikbuller.

Tid	L <sub>Aeq</sub> , dB	L <sub>Amax</sub> , dB
kl. 6-18 helgfri mån-fre	50	-
kl 22-06 samtliga dagar	40	55
Övrig tid	45	-

Bild 8: Riktvärden externt buller

L <sub>Aeq,24</sub> , dB vid fasad	L <sub>Aeq,24</sub> , dB på uteplats	L <sub>Amax</sub> , dB på uteplats
55	55	70

Bild 9: Riktvärden trafikbuller som gäller för befintlig miljö byggd mellan 1997 och 2015. För äldre bebyggelse finns endast riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. Nivån tillåts då vara högre än för nyare bebyggelse.

Enligt utförd bullerutredning beräknas bullret från infrastrukturen vara 31-54 LAeq dB vid närliggande bostadshus, det vill säga riktvärdena för dygnsekvivalent ljudnivå för trafikbuller överskrids inte.

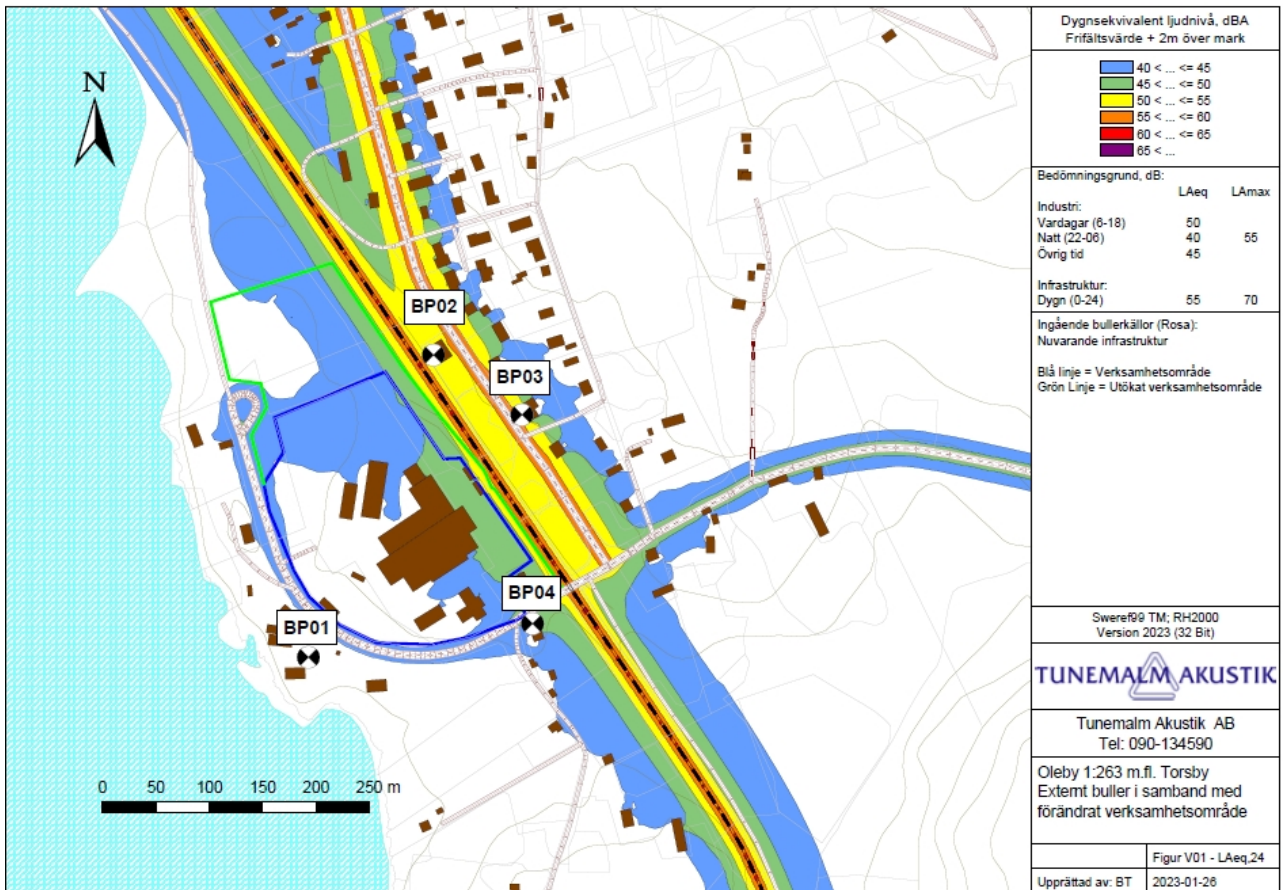


Bild 10: Nutida trafikbuller. Järnvägen bedöms vara den största bullerkällan.

När det gäller det externa bullret beräknas nivåerna vara mellan 44 och 46 LAeq dB. Vilket innebär att nivåerna i dagsläget ligger inom kravet för dagtid, men några dB för högt för kväll och natt.

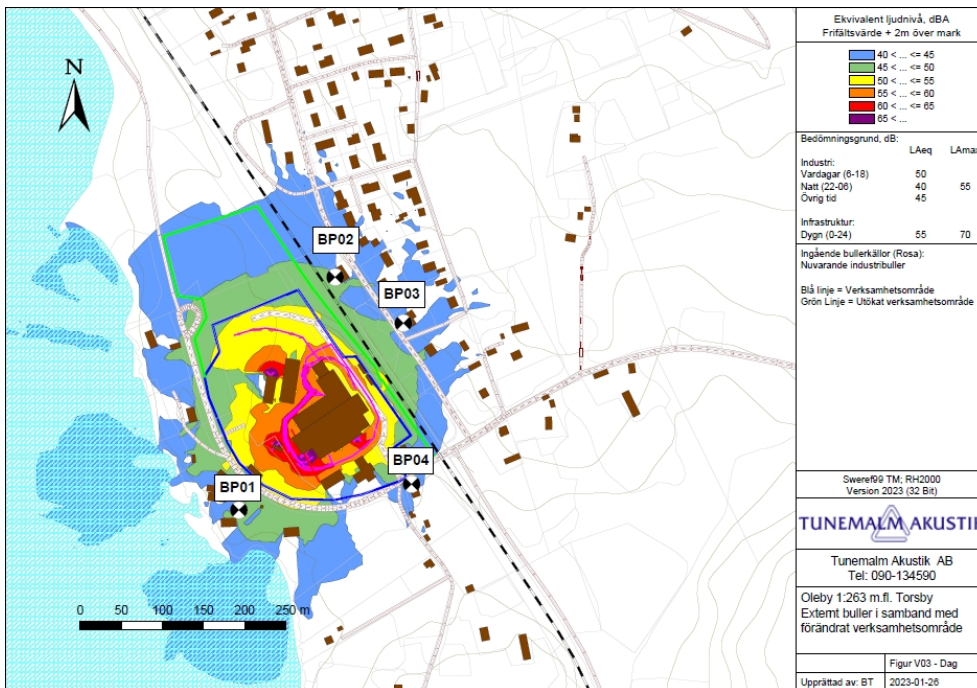


Bild 11: Nutida buller från verksamheten. Afallspressar och spånsugar bedöms vara dom största bullerkällorna, även lastmaskiner och fläktar orsakar buller.

Även om det är olika riktlinjer för trafik och externt buller bör en analys av vad de olika bullernivåerna kombinerat ger för bullerexponering utföras. Enligt utförd bullerutredning uppskattas den sammanlagda bullernivån vara som högst vid fastigheterna längs järnvägen (52-57 dB) och något lägre vid dom två andra fastigheterna (49 respektive 46 dB).

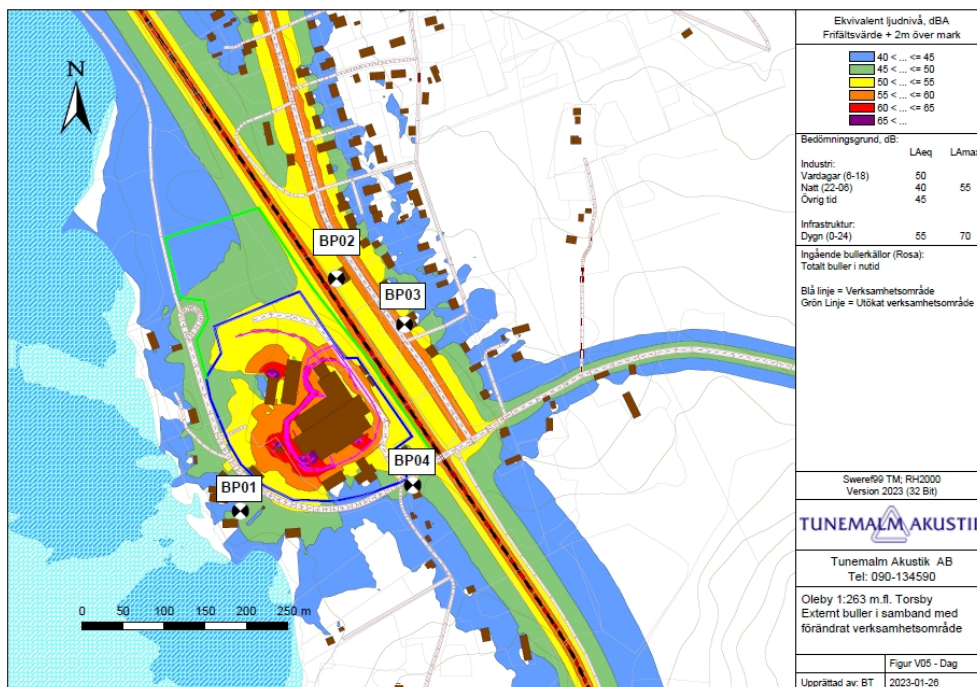


Bild 12: Totalt nutida buller.

När det gäller dom maximala nivåerna så överskrids värdena för trafikbuller för dom tre fastigheterna i anslutning till järnvägen, men inte den väst om industrin (BP01 - Vandrarhem). Dom maximala nivåerna för extern buller överskrids med 4-11 dB, men är trots detta lägre än dom maximala nivåerna från trafikbullret vi samtliga fastigheter.

### Risk för olyckor

Fryksdalsbanan är transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsen i Dalarnas län rekommenderas ett skyddsavstånd på minst 30 meter från farligt godsled till industriverksamhet. Områden som används till ytparkering, rekreation och friluftsliv, odling eller motsvarande får tillkomma inom 30 meter från spårkant.

### Risk för översvämning

Enligt PBL 2 kap. 3 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till översvämning. 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.

Delar av den befintliga vägen ligger inom risk för översvämning vid 100-årsflöde samt högsta dimensionerade flöde för Övre Fryken (+67,2 meter RH 2000). Även en mindre del av kvartersmarken i anslutning till vändplanen är inom risk för översvämning vid högsta dimensionerade flöde.

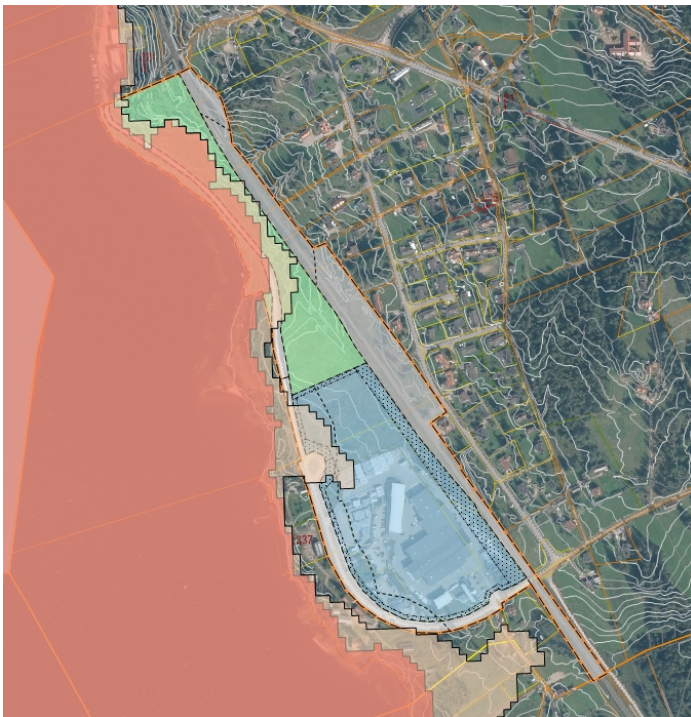


Bild 13. Planområdet och risk för översvämning vid höga flöden. Rött fält är område som påverkas vid 100-årsflöde, beige vid högsta dimensionerade flöde. Källa: Torsby kommun, ÖP 2010

När det gäller översvämning till följd av skyfall finns riskområden för översvämning inom delar av naturmarken, men även inom industri och gatumark i anslutning till vändplan samt inom delar av järnvägsområdet.

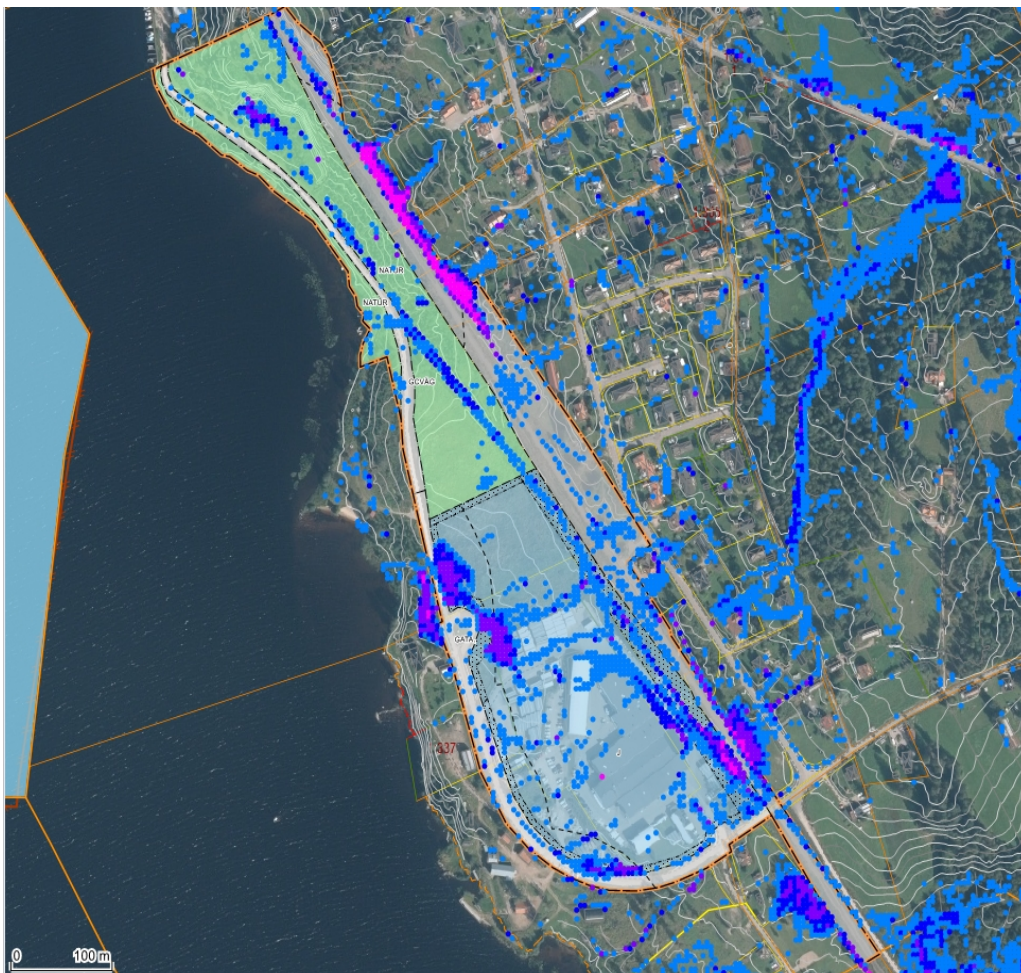


Bild 14. Planområdet och risk för översvämning vid 100 årsregn. Rosa områden uppskattas vid 100 årsflöde översvämmas till ett djup på över 1 meter, lila 0,5-1 meter, mörkblå 0,3-0,5 meter och ljusblått max 0,3 meter. Källa: Länsstyrelsens skyfallskartering.

### Risk för erosion

Delar av strandlinjen är enligt SGI:s översiktliga karta (skala 1:100 000) klassad som område med potentiellt hög risk för erosion.

Enligt utförd geoteknisk utredning finns tecken på mindre lokal erosion i vattenlinjen mot Fryken. Erosionen bedöms dock inte vara pågående eller utgöra något hinder för ett plangenomförande. Stranden är sporadiskt skyddad av fyllning av grovt material och uppspolad morän.

### Risk för skred

Enligt den geotekniska undersökningen föreligger risk för strandnära skred. Eventuella skred längs med strandlinjen bedöms dock inte bli bakåtgripande eller beröra detaljplaneområdet.

I syfte att säkerställa för att ökade laster inom industriområdet eller på gatumark ska medföra risk för skred finns rekommendationer för utformning av torrdamm och för grundläggning av bebyggelse. Se mer under kapitlet om Konsekvenser, rubrik Hälsa och säkerhet.

### Risk för ras

Ingen utpekad risk för ras.

### Geotekniska förhållanden

Marknivån inom området sluttar från öst till väst, mot Fryken. Marken inom befintlig industri och upp till vändplanen består av fyllnadsmaterial som domineras av silt och fin sand. Grus, tegel och organiska material förekommer. Norr om industrin består marken av lera och silt.

Under fyllnadsmaterialen påträffades vid den geotekniska undersökningen lera med en mäktighet på 1–1,5 meter inom områdets västra delar. Leran underlagras av friktionsjord av morän och ställvis sand. Österut är sannolikt mängden lera lägre och friktionsjorden mer ytnära.

Friktionsjorden har låg till medelhög fasthet, med undantag där soneringen stoppats för tidigt.

Inom ramen för den geotekniska undersökningen har stabilitetsberäkningar gjorts. Bedömningen görs att stabiliteten är tillfredsställande inom befintligt industriområde. Inom ett område där marken består av lera och silt (från vändplanen och norr ut) är dock stabiliteten bristande.

Bedömning av grundläggning bör ske efter att läge på byggnader och dess last från byggnadsverk är fastställt, men baserat på utförd geoteknisk undersökningar bedöms grundläggning kunna utföras på packad fyllning enligt Anläggnings AMA efter att de löst lagrade sediment grävts ur till fast lagrad friktionsjord eller berg. Erforderlig stabilitet kan även uppnås genom djupgrundläggning på spetsburna pålar.

Utöver ovanstående krav på grundläggning inom tillkommande industrimark bör ingen permanent belastning närmre den planerade torrdammen än 5 meter får ske och ingen belastning av mark ovan leran får ske. Område som avsetts för dagvattendamm har dimensionerats utifrån säkerhetszonen.

Stabiliteten inom befintlig gång-och cykelväg samt vändplan är godtagbar utifrån de uppskattade lasterna, förutsatt att rekommendationer för utformning av damm och slänter följs, se mer under kapitlet om Konsekvenser, rubriken Hälsa och säkerhet.

Ingen radonundersökning eller sättningsutredning har gjorts inom ramen för den geotekniska undersökningen. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga vilket innebär att om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande.

Sättningar är att vänta när nättospänningen på löst lagrade sediment eller okontrollerade fyllningar ökar. Sättningsens storlek varierar beroende på spänningsökningens storlek samt den sättningsbenägna jordartens mäktighet.

## Förorenad mark

Strax väster om aktuellt planområde, Ångrike, låg det under perioden 1890-1965, en Ångsåg. Även delar av befintlig industrimark har omfattats av verksamhetsområdet för sågen, övrig mark har över överskådlig tid varit åkermark (se bild 15-17).



*Bild 15: Sågverket omkring 1920-1930. Källa: Jan Hoppe och Gunilla Önnberg.*



*Bild 16: Flygfoto från ca. 1960. Källa: Historiska kartor, lantmäteriet*





Bild 17: Planområdet och närområdet med olika färger för att illustrera markanvändningen 1960, baserad på lantmäteriets flygfoto. Rött: tidigare mark för träindustri. Gult: Åkermark. Grönt: Skogsmark.

Inom det röda området i söder fanns Ångsågen och virkesupplag. I den norra delen skedde flottnig. Enligt länsstyrelsens karta över potentiellt förorenad finns det stor risk för förorenad mark på udden strax väst om planområdet.

Tidigare har det även funnits ett riskområde i anslutning till befintlig fabrik, eftersom det fanns misstankar om att marken kan ha används som upplag för pentaklorfenoldoppat virke. I samband med att fabriken byggdes ut 2019 togs samlingsprov på jordmassor för att undersöka om marken innehöll dioxinföreningar. Dioxin anses normalt samlas ytligt, men eftersom jorden på platsen hade god genomsläpplighet togs material från olika djup. Resultatet från analysen visade inga spår av dioxin. Resultatet rapporterats till Länsstyrelsens miljöskyddsavdelning och märkningen i kartan över potentiellt förorenad mark togs bort.

Med anledning av resultatet från markundersökning, samt att den tillkommande marken för industri under överskådlig tid har varit jordbruksmark, anser kommunen att risken för förorenad mark inom området är låg. Om förorenad mark påträffas vid markarbeten ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas.

## Kulturmiljö

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

Inom planområdet och i dess närhet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar. Däremot finns flera byggnader och strukturer som härstammar från området som centrum för träindustri och Fryksdalsbanans historik.

Ångrike, som området angränsar till i sydväst, är ett upplevelsecentrum med fokus på platsens historia som sågverk och centra för träindustri. Kulturverksamheten bedrivs av en ideell förening.

Till de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna hör främst stationshuset och bryggeriet.

Det gamla stationshuset strax öst om järnvägen är ritat av Ygne Rasmussen och byggt runt 1915. Rasmussen är känd för att skapa regionalt anpassade stationshus i tidens jugend och nationalromantiska stilar. På de typritningar som upprättades av arkitekten var snickerierna frikostigt spröjsade och målade med linoljefärg i vit kulör. Detta gällde också foder runt karmar och knutar. Fasaden målades i gul linoljefärg och takbeklädnad av rött tegel.



*Bild 18: Gamla stationshuset i Oleby i dag.*

*Byggnaden skiljer sig på många sätt från Rasmussens ritningar. Källa: Torsby kommun*

Bryggeriet är uppfört 1869 för produktion av svagdricka. Under en period på slutet av 90-talet början av 00-talet var huset även bostad för ett antal anställda vid sågverket. Idag används den som privatbostad. Huvudbyggnaden har under årens lopp genomgått ombyggnader med bl.a. ny takbeläggning svart takplåt (tegelimitation), väggarna är målade med röd oljefärg eller annat färgmaterial än slamfärg. Även snickerier är utbytta och målade med moderna färgmaterial.



*Bild 19: Gamla bryggeriet (Oleby 1:199). Källa: Torsby kommun*

Trots ändringarna bedöms byggnaderna ha kulturhistoriskt värde.

### **Fysisk miljö**

Området sluttar från öst till väst och avgränsas i öst av Fryksdalsbanan och i väst av befintlig gång- och cykelväg längst Övre Frykens strand. Delar av planområdet är tydligt påverkat av befintlig verksamhet med industribyggnader och tillhörande infrastruktur, medan de norra delarna är mer opåverkat av exploatering och består av strövområden och ängsmark.

Bostäder finns i närområdet, dels ett fåtal strandnära tomter väst om befintlig väg och dels söder om infarten. Även öst om järnvägen finns flertalet bostäder.

Området är synligt från vattnet och ligger i nära anslutning till badplats.

## **Sociala**

Området längs befintlig gång-och cykelväg, strandlinje och badplats har värden för friluftsliv och rekreation.

## **Teknik**

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-och spillvatten.

Aktuellt område omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten, men i anslutning till vändplanen finns uppsamlingsplats för dagvatten. I anslutning till den och vid infarten finns kommunala ledningar för dagvatten.

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsplan. Närmaste återvinningscentral finns strax norr om Torsby centrum.

Ellevio AB är elnätsägare. Belastningen på elnätet förväntas öka, dels till följd av att verksamheten expanderar, men även som en konsekvens av framtida elektrifiering av verksamhetens fordon och maskiner. Utrymme för detta skapas inom hela kvartersmarken genom bestämmelse (E) teknisk anläggning.

## **Service**

Inom Oleby samhälle finns skola med årskurs 0–3. Övrig service, så som sjukhus, apotek, tandläkare, skola och kommersiell service finns i Torsby tätort, cirka 4 kilometer från planområdet.

## **Trafik**

Planområdet avgränsas i öst av Fryksdalsbanan. Järnvägen trafikeras av persontrafik och godstrafik. Oleby station ligger strax öst om planområden och närmsta busshållplats är belägen vid Olebyvägen, drygt 1 kilometer från industriverksamheten.

Majoriteten av den motordrivna trafiken i området åker idag in via infarten i planområdets sydöstra hörn och vänder sedan på vändplanen eller inom industrins fastighet. Viss trafik åker även vägen längs Fryken, det gäller såväl transporter till och från industrin som badplatsbesökare.

Personalparkering sker inom industriområdet. Parkering och omlastningsplatser av tunga transporter ska ske inom industriområdet, men på grund av platsbrist förekommer idag viss uppställning av fordon längs gatan.

Gående och cyklister är hänvisade till vägen längs Fryken. Vägen är ett populärt rekreationsstråk. I söder ansluter vägen till Edet, ett rekreationsområde med flera gravfält. Inorr går det att gå vidare till badplatsen, Siristigen eller Oleby golfbana.

Besöksparkering till badplatsen finns strax norr om vändplanen.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Vid ett plangenomförande kommer exploatören förvärva de delar av kommunens fastigheter Oleby 1:253, 1:235, och 1:63 som planläggs som kvartersmark för industri. Tidigare nämnt mark, samt Oleby 1:314 regleras till exploatörens industrifastighet Oleby 1:263.

På Oleby 1:63 finns ett bostadshus som ägs av kommunen men hyrs av privatperson. Byggnaden används som fritidshus och är placerad inom kvartersmark för industri i underliggande plan. Även i planförslaget planläggs marken för industriändamål, och delar av bebyggelsen hamnar inom prickmark med hänsyn till avstånd till järnväg och gata. Vid framtida markförsäljning kommer byggnaden ingå i försäljningen och Moelven övertar det avtal som finns mellan Torsby kommun och hyresgästen. Avtalet kommer på kort sikt förbli oförändrat och samma villkor som gäller för hyresgästen idag fortsätter gälla även efter försäljningen. På sikt, i samband med framtida expansion av verksamheten kan dock byggnaden och hyresgästen komma att påverkas. Med tanke på att byggnaden redan idag ligger inom kvartersmark för industri i underliggande plan är detta dock ett tänkbart scenario oavsett om aktuellt planförslag vinner laga kraft eller inte.

Exploatören och Torsby kommun har skrivit under en avsiktsförklaring för att tydliggöra exploatörens avsikt med marken. Dialog pågår mellan Torsby kommun, exploatören och hyresgästen.

### Natur

Vid ett plangenomförande kommer delar av tidigare åkermark att tas i anspråk för industriverksamhet. Området bedöms inte inrymma några höga naturvärden. Det aktuella området ligger i direkt anslutning till befintlig verksamhet och även efter ett plangenomförande kommer större delar av området bestå av naturmark.

### Grönområde

Andelen tätortsnära grönområden samt kvalitén på dessa bedöms fortsatt tillfredsställande efter ett plangenomförande. De ytor som tas i anspråk bedöms vara av ringa värde.

### Landskapsbild

Exploateringen kommer innebära påverkan på landskapsbilden. Påverkan kommer vara synlig dels från Fryken, dels från intilliggande bostäder. Med hänsyn till områdets storlek, byggnadshöjd och karaktär av intilliggande markområde bedöms dock påverkan som begränsad (se bild 19-20).

I underliggande detaljplan finns byggrätter inom ett större geografiskt område än vad som föreslås i aktuell plan. Så om inte aktuell plan vinner laga kraft finns ändå byggrätter som kan komma att påverka markanvändningen och då även utsikten från bostäderna och vattnet.

Området närmast strandlinjen ingår inte i aktuell plan. Befintlig vegetation längs stranden och järnvägen är viktiga för att minimera påverkan på landskapsbilden.



*Bild 20: Illustration som visar ungefär vart snitten i bild 20 och 21 är dragna. Sektionerna är ungefärliga illustrationer och marknivåerna uppskattade utifrån primärkarta och höjddata från lantmäteriet.*

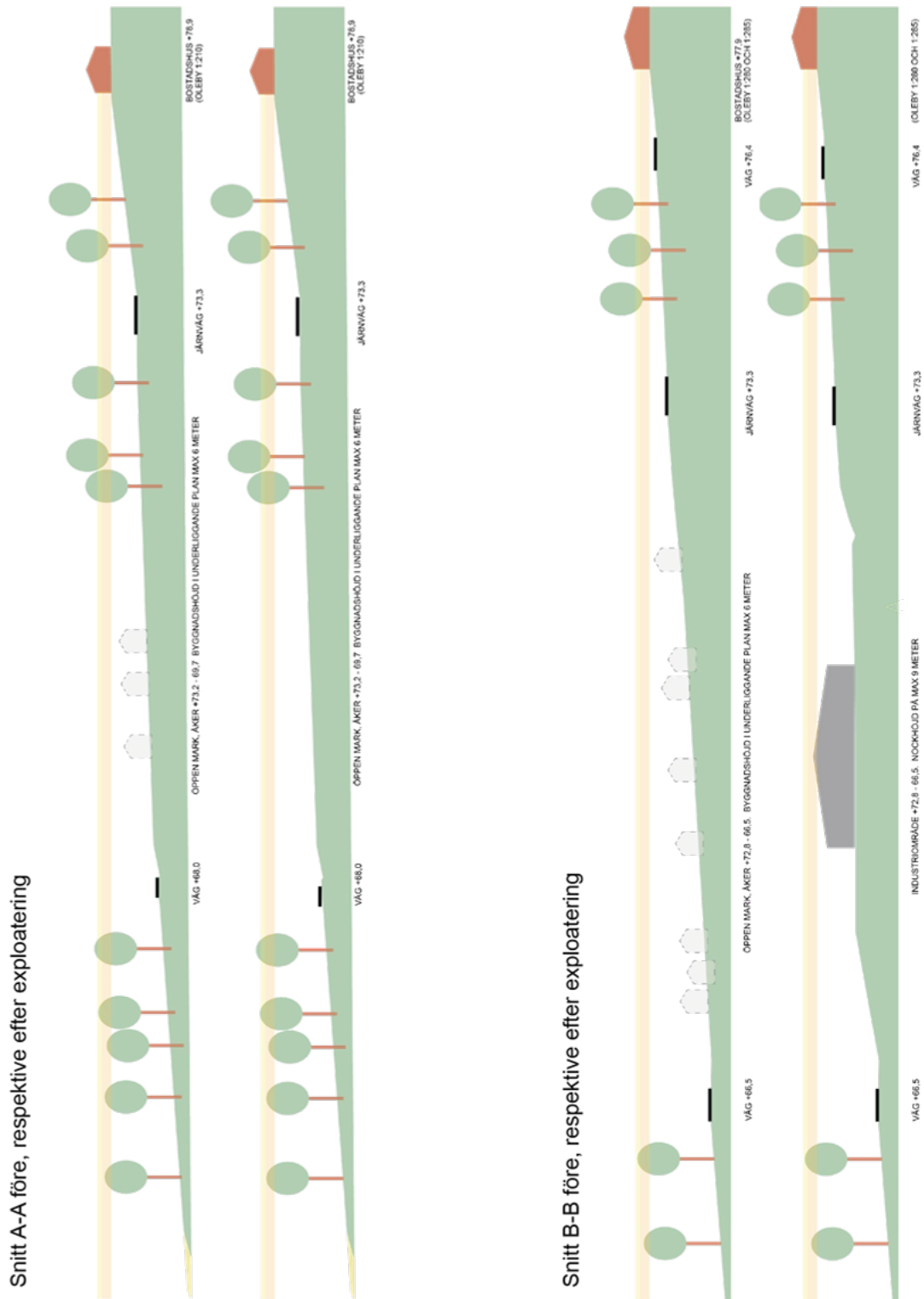


Bild 21. Snitt som visar påverkan på landskapsbild och befintliga fastigheters utsikt mot Fryken före respektive efter eventuell exploatering. Ingen förändring inom snitt A. Inom sektion B ligger befintligt bostadshus på ca. + 77,9 meter. Med en högsta marknivå på 70 meter och nockhöjd på 9 meter kan tillkommande bebyggelse påverka utsikten från bostaden, främst ifrån marknivån men även i viss omfattning inifrån huset. Omfattningen beror bland annat på takvinkel, bebyggelsens placering och storlek.

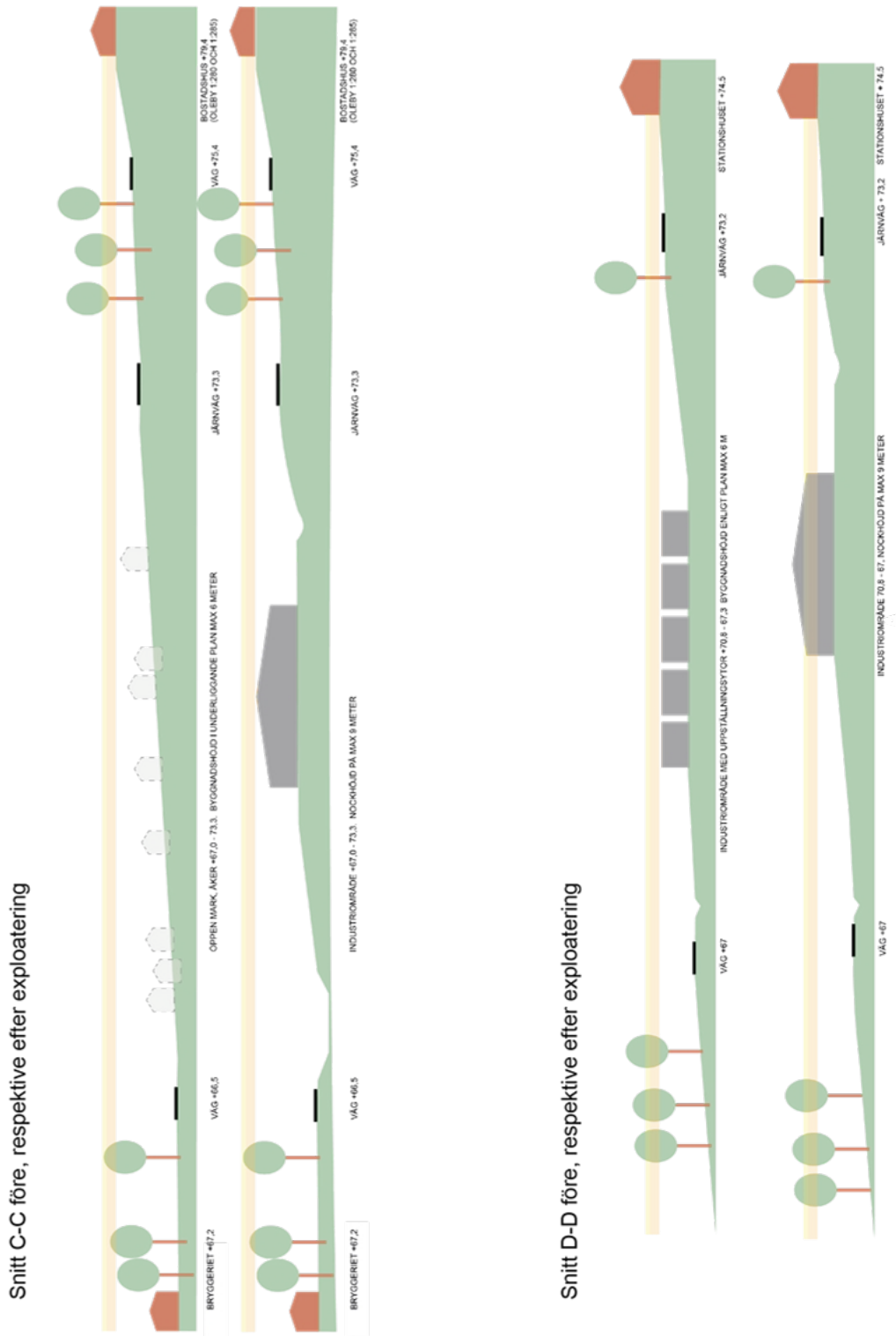


Bild 22. Snitt som visar påverkan på landskapsbild och befintliga fastigheters utsikt mot Fryken före respektive efter potentiell exploatering. Befintligt bostadshus i snitt C och D ligger på ca. +79,4 respektive +74,5 meter. Vid en marknivå på +72 och nockhöjd på 9 meter påverkas utsikten från bostaden i begränsad omfattning. Inom snitt D blir eventuell bebyggelse i siktlinjen med tanke på stationshuset ligger såpass lågt. Området och landskapsbilden är dock redan påverkad av befintlig verksamhet och järnväg.

## Miljö



## Ställningstagande enligt 4 kap 33 b § plan-och bygglagen

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-11-03 bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och 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.

### Strandskydd

I samband med att planen vinner laga kraft upphävs strandskyddet för de delar av planen som omfattas av bestämmelse a2.

Som skäl för upphävande av strandskyddet för befintlig industri och järnväg anges att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Som skäl för upphävande av tillkommande kvartersmark för industri anges att marken behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området samt att området genom befintlig väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Marken är redan påverkad av befintlig verksamhet. Befintlig väg längs med stranden är idag en tydlig gräns mellan det allmänna (naturområdet, strandlinjen och bad) och områden av mer privat karaktär (verksamhetsområde och åkermark). Industrin är i behov av mark för att expandera och området avgränsas i öst av järnvägen, i söder av bostäder och åkermark och i nord-nordväst av ytterligare åkermark och områden av större intresse för allmänheten och strandskyddet (strövområden, badplats med mera).

Den allmänna platsmarken omfattar inga byggnader, anläggningar eller andra anordningar som hindrar allmänheten från att beträda området. De bedöms inte heller väsentligt påverka villkoren för djur och växtliv. Bedömningen görs därför att inget upphävande av strandskyddet behövs för den befintliga gatumarken eller naturmarken.

### Dagvatten

Vid ett plangenomförande kommer större andel av marken hårdgöras. Enligt utförd utredning bedöms den ökade hårdgöringsgraden, tillsammans med en klimatfaktor på 1,25, leda till att de dimensionerade flödena vid olika återkomsttider för regn ökar enligt tabell nedan.

Återkomsttid (år)	Flöde (l/s)	
	Före exploatering	Efter exploatering
2	350	510
10	600	870
20	750	1100
30	860	1200
100	1300	1900
200	1600	2300

*Bild 23: Beräknade flöden i liter per sekund före respektive efter exploatering. Klimatfaktor på 1,25 har inkluderats i beräkningen. Källa: SWECO, Dagvattenutredning*

För att hantera de ökade flödena och säkerställa att möjligheterna att uppnå beslutade kvalitetsnormer för vatten inte äventyras föreslås en systemlösning med gräsbeklädda diken, svackdiken och torrdamm.



Bild 24: Illustration systemlösning för dagvattenhantering. Källa: SWECO, Dagvattenutredning.

Syftet med det gräsbevuxna diket (lila markering) samt diket söder om befintlig industriyta är att avleda dagvatten som genereras i industriområdet och intill järnvägen. Dessa diken föreslås att vara något djupare för att ytterligare gynna avrinningen.

Röda markeringar visar var befintliga utlopp finns och som anses kunna fortsatt användas. Beroende på krav för val av återkomsttid och fördröjningsvolym enligt tidigare tabell (bild 21) så illustreras olika alternativ i bild 22. Utrymme för en fördröjningsvolym upp till 30-årsregn finns i föreslagen torrdamm. Ytterligare kapacitet för fördröjning finns i omgivande diken.

Torrdammen för ett 20-årsregn är illustrerad i bild 22 visar en volym på 490 m<sup>2</sup> med ett djup på cirka en meter. Förutsättningar finns att anpassa torrdammen genom att minska djupet och istället förlänga bredd och längd och samtidigt behålla samma kapacitet. Mer exakt utformning på torrdamm behöver göras i samband med detaljprojekteringskede.

För att uppnå erforderlig markstabilitet bör torrdammen utföras med botten max 1,75 m under befintlig GC-väg. Slänter på torrdammen bör utföras med 0,5 m tjock släntkappa av bergkross och botten av torrdammen fylls med 0,3m bergkross på materialskiljande lager av geotextil. Slänt på torrdammen mot vändslina och GC-väg bör inte göras brantare än i lutning 1:2 och slänt mot industrimark 1:3. Dammen får inte anläggas närmare vändplanen än 5 meter från körbana till släntkrön torrdamm. Om annan utformning väljs ska en detaljerad undersökning tas fram för att säkerställa att erforderlig stabilitet uppnås även med den alternativa utformningen.

Underlag för detaljprojektering och ytterligare beskrivning av lösning finns i tillhörande dagvattenutredning och geotekniskt PM.

Strax norr om järnvägsövergången och infarten till industriområdet har Trafikverket en vägtrumma under järnvägen. Dagvattnet från trummans utlopp går via kommunal ledning över industrimarken, under gatan och ut i åkermarken söder om planområdet. Ledningarna bör tryggas med servitut i samband med försäljning av marken, alternativt flyttas för att även fortsättningsvis säkerställa avrinning från trummans utlopp.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Luft**

Expansion av industriverksamheten kan leda till ökade luftföroreningar, framförallt från tillkommande transporter. Ökningen bedöms dock bli marginell och bedöms inte påverka möjligheten att uppnå beslutade normer.

### **Vatten**

#### **Fiskevatten**

Inga av de vattendrag som är utpekade som värdefulla fisk- och musselvatten i naturvårdsverkets författningssamling *NFS 2002:6* påverkas av planförslaget.

#### **Kemisk status Övre Fryken**

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-och spillvatten. Spillvatten kommer renas på ett betryggande sätt innan det når recipient.

Med föreslagen systemlösning med gräsbeklädda diken och torrdamm kommer föroreningsbelastningen från området minska jämfört med utgångsläget.

Ämne	Före exploatering		Efter exploatering utan rening		Efter exploatering med rening		Riktvärden 1M (Riktvärdesgruppen)
	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)	Mängd (kg/år)	Halt (µg/l)
<b>P</b>	150	13	170	15	120	10	160
<b>N</b>	1500	130	1500	140	790	70	2000
<b>Pb</b>	9,1	0,76	11	0,94	2,3	0,20	8
<b>Cu</b>	20	1,70	23	2,10	8,5	0,76	18
<b>Zn</b>	100	8,80	120	11	35	3,10	75
<b>Cd</b>	0,59	0,05	0,71	0,06	0,15	0,01	0,4
<b>Cr</b>	6,8	0,57	7,8	0,69	2,1	0,18	10
<b>Ni</b>	7,3	0,62	8,7	0,77	2,7	0,24	15
<b>Hg</b>	0,035	0,003	0,041	0,04	0,029	0,00	0,03
<b>SS</b>	49000	4100	56000	5 000	11000	990	40000
<b>BaP</b>	0,058	0,0049	0,071	0,006	0,02	0	0,03

Bild 25: Föroreningsbelastning från utredningsområdet före respektive efter exploatering, samt redovisad förändring på halt (µg/l) och mängd (kg/år) utan och med rening.

Ett plangenumförande bedöms inte medföra någon otillåten försämring eller risk att beslutade normer för kemisk status äventyras.

### Ekologisk status Övre Fryken

Den ekologiska statusen bedöms som måttlig på grund av främst bristande konnektivitet i vattendraget, otillfredsställande hydrologisk regim och svämplanets funktion. Ett plangenumförande bedöms inte påverka någon av ovanstående faktorer. Inga åtgärder planeras inom vattendraget eller dess närområde. Inga svämplan, det vill säga, flacka ytor längs vattendrag som bildas genom återkommande översvämningar, påverkas. Kvartersmarken för industri ligger på ett avstånd från strandlinjen på över 50 meter.

Spill-och dagvatten kommer renas på ett betryggande sätt innan det når recipient.

Ett plangenumförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå beslutade normer för ekologisk status.

### Grundvatten

Grundvattenförekomsten bedöms inte påverkas av ett plangenumförande.

### 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. Ett plangenumförande bedöms dock leda till ökade bullernivåer, se mer under rubriken Beräkning av omgivningsbuller.

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

Framtidsprognosen visar att riktvärdena för dygnsekvivalent ljudnivå från trafikbuller (55 dB) inte överskrids nu eller i framtiden. Däremot överskrids riktvärdet för maximala nivåer (70 dB) vid samtliga bostäder förutom den väst om industrin. De höga bullernivåerna när det gäller trafiken härrör från järnvägen och påverkas inte av ett plangenomförande. Den tänkta industrin ligger på ett avstånd på ca. 30 meter från spårmit.

När det gäller framtida industribuller så ligger de inom riktvärdet för dagtid (50 dB) även efter plangenomförande, men strax över riktvärden under kvällar och nätter (40-45). Skillnaden mellan nutida bullernivåer och framtida är mycket begränsade. Vid vandrarhemmet bedöms ingen ökning ske, för Gamla stationshuset och Stationsgatan är ökningen 2-3 dB. Den största ökningen bedöms ske vid byggnaden i anslutning till infarten, cirka 4 dB.

De maximala ljudnivån för externt buller nattid förväntas överskridas (55 dB). För industri finns dock inget riktvärde för maximalnivå under dag och kväll utan enbart för natt därför kan inte resultatet anses som högt. Järnvägen kommer fortsättningsvis vara den dominerande bullerkällan i området.

Beräkningspunkt	Ekvivalent ljudnivå - LAeq, dB						Maximal ljudnivå	
	Infrastruktur		Industri		Totalt		Infrastruktur	Industri
	Nutid	Framtid	Nutid	Framtid	Nutid	Framtid		
BP01 - Vandrarhem	31	35	46	46	46	46	64	59
BP02 - Ga Stationshus	50	54	46	48	52	56	84	61
BP03 - Stationsgatan	54	55	45	48	57	58	82	60
BP04 - Vid infart	45	48	44	49	49	52	77	73

Bild 26: Sammanställning av resultatet från utförd bullerutredning.

I syfte att kunna möjliggöra bullerdämpande åtgärder i anslutning till infarten, där skillnaden i bullernivåerna jämfört med idag bedöms som störst, har bestämmelse om bullerplank lagts in i planen. Verksamheten ansvarar för att uppföra bullerplanket.

Åtgärder som inte kan regleras i detaljplanen men som kan utföras för att säkerställa att riktvärdena efterföljs är bland annat utbyte av vissa bullerstörande maskiner eller reglering av vilka tider dessa körs. Vidare bedöms iordningställande av uppställningsplatser för omlastning och samt elektrifiering av fordon och maskiner vara av stor betydelse.

Slutsatsen från den upprättade bullerutredningen är att en utbyggnad av industriområdet inte kommer innebära några ökade bullerstörningar för närboende. Infrastrukturen och framför allt järnvägen kommer vara den dominerande bullerkällan.

## Översvämning

Endast en mindre del av gång-och cykelvägen ligger inom risk för översvämning vid 100-årsflöden. Alternativa utrymningsvägar finns.

Vid högsta dimensionerade flöde ligger delar av vägområdet samt en mindre del av industriområdet inom risk för översvämning. Vattennivån vid högsta dimensionerade flöde för Övre Fryken är +67,2 meter RH2000. I syfte att minska den negativa påverkan vid en eventuell översvämning har en bestämmelse om lägsta nivå på färdig golvhöjd motsvarande nivå för högsta flöde lagts till i planen. Vid höga flöden bedöms även torrdammen kunna omhänderta en del vatten och på så vis minska risk för översvämning inom området.

Av länsstyrelsens skyfallskartering framgår att riskområdena vid skyfall främst är lokaliserade inom de delar av planen som är förlagda med prickmark. Tillsammans med bestämmelse om färdig golvhöjd och torrvattendamm bedöms konsekvenserna vid ett skyfall som begränsade.

Det finns goda möjligheter för utrymning av verksamhetsområdet och berörda bostäder via befintlig väg då det endast är området vid vändplanen och norr ut som ligger inom risk för översvämning vid höga flöden eller skyfall.

## Olyckor

Risken för olyckor bedöms inte påverkas av planförslaget. Trafiksäkerheten är fortsatt god och rekommenderat avstånd från transportled för farligt gods, dvs. minst 30 meter, uppnås.

## Erosion

Enligt den geotekniska utredningen finns tecken på mindre lokal erosion i vattenlinjen mot Fryken. Erosionen bedöms dock inte vara pågående eller utgöra något hinder för ett plangenomförande. Stranden är sporadiskt skyddad av fyllning av grovt material och uppspolad morän.

## Skred

Enligt den geotekniska undersökningen föreligger risk för strandnära skred. Eventuella skred längs med strandlinjen bedöms dock inte bli bakåtgripande eller beröra detaljplaneområdet.

I befintligt industriområde anses stabiliteten för ny bebyggelse erforderlig, för exploatering inom tillkommande mark föreslås nedanstående åtgärder för att säkerställa erforderlig stabilitet.

## Kvartersmark för industri

Grundläggning inom tillkommande industrimark ska utföras på packad fyllning enligt Anläggnings AMA efter att de löst lagrade sediment grävts ur till fast lagrad friktionsjord eller berg. Djupgrundläggning på spetsburna pålar kan bli aktuellt inom norra delen av planerad industrimark. Bedömning av grundläggning bör ske efter att läge på byggnader och dess last från byggnadsverk är fastställt.

Permanent belastning får inte utföras närmare än 5 meter från dammens släntkrön för att uppnå erforderlig säkerhet mot brott. Slänt mot dammen får ej ställas brantare än 1:3.

**Gång-och cykelväg**

Släntkrön mot dagvattendam ska förläggas 4,5 m från gång-och cykelvägens väggkant. Slänt på vägen får inte utföras brantare än i lutning 1:2.

**Vändplan**

Släntkrön mot dagvattendammen ska förläggas minst 5 meter från väggkant och med en höjdskillnad om max 2 meter.

**Torrdamm**

Dammen bör utföras med botten max 1,75 m under befintlig GC-väg. Slänter på torrdammen bör utföras med 0,5 meter tjock släntkappa av bergkross. På botten av torrdammen fylls 0,3m bergkross på materialskiljande lager av geotextil. Slänt på torrdammen mot vändslinga och GC-väg bör utföras ej brantare än i lutning 1:2, slänt mot industrimark bör utföras i släntlutning 1:3. Dammen får ej anläggas närmare vändplanen än 5 meter från körbana till släntkrön torrdamm.

Alternativa lösningar ska föregås av detaljprojektering och geoteknisk utredning.

**Sociala**

Genom utökning av industriområdet längre norrut kan de badplatsen och strövområdet i norr påverkas, bland annat genom ökade bullernivåer eller försämrade estetiska värden i anslutning till verksamhetsområdet. Landskapsbilden från befintliga bostäder och Fryken påverkas även (se bild 19 och 20). Påverkan bedöms dock som begränsad och möjligheten till rekreation och friluftsliv i närområdet bedöms som fortsatt god.

**Riksintresse****Trafikkommunikation**

Järnvägen och dess funktion påverkas inte av ett plangenumförande.

**Rörligt friluftsliv**

Det område som tas i anspråk bedöms ha ringa betydelse för friluftslivet med hänsyn till att det är i direkt anslutning till befintlig verksamhet samt åkermark.

Riksintresset bedöms inte påverkas av ett plangenumförande.

**Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

Ett plangenumförande innebär att åkermark tas i anspråk till förmån för kvartersmark för industri. I underliggande plan är aktuell mark planlagd för kultur och uthyrningsstugor.

Industrin är i behov av mer mark för att kunna bedriva sin verksamhet och expandera. Det handlar bland annat om ytor för tillverkning, personalutrymmen, parkering och uppställningsplatser för byggmoduler. Verksamheten är belägen mellan järnvägen och Fryken med åkermark i både nord och sydlig riktning. Att flytta hela verksamheten är inte ett realistiskt alternativ. Bedömningen görs att en utökning av verksamheten är ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ett plangenomförande innebär visserligen att delar av åkermarken tas i anspråk för industriändamål, men resterande mark skyddas istället helt mot exploatering genom att planläggas som natur. På så vis säkerställs en mer hållbar hushållning av marken på sikt.

### **Trafik**

Ett plangenomförande bedöms innebära viss ökning av trafik till och från verksamhetsområdet. Ökningen bedöms både vara i form av tung trafik (transporter) och biltrafik (personal och besökare). Trafiksäkerheten inom, samt till och från området bedöms vara god och befintlig infrastruktur bedöms ha kapacitet för att hantera ökningen.

Verksamhetsutövaren har för avsikt att vid utökning av området ordna med ordentliga uppställningsplatser för omlastning inom industriområdet för att lösa nuvarande problemet med att tunga fordon parkerar längs med lokalgatan. Åtgärden bedöms bidra till ökad trafiksäkerhet och minskat trafikbuller. Om uppställning längs gatan fortsätter även om mark för ändamålet ordnats inom industrifastigheten kan reglering av uppställning och parkering ske genom lokala trafikföreskrifter.

Det område som benämns GCVÄG i planförslaget är redan idag avsedd som gång-och cykelväg. Trots det förekommer det att motorfordon kör vägen längs med Övre fryken. Detta är inte önskvärt, dels med hänsyn till den förhållandevis höga mängden oskyddade trafikanter som rör sig längs vägen, dels med hänsyn till vägens bärighet och de geotekniska förhållandena. Vägen planläggs som gång-och cykelväg. Vid behov kan hinder sättas ut för att förhindra att olovlig körning sker. Genom lokala trafikföreskrifter ges boende och verksamheter längs vägen tillåtelse att även fortsättningsvis nyttja vägen.

### **Mellankommunala frågor**

Påverkas ej av planförslaget.

### **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**

Vid upprättandet av detaljplanen och tillhörande grundkarta har stadsarkitekt Evelina Palm, samhällsplanerare Sara Johansson och GIS-ingenjör Maria Henriksson medverkat.