



# PLANBESKRIVNING

## Ändring av detaljplan för LÅNGFLONS GRÄNSHANDEL

Torsby kommun,

Värmlands län

Torbjörn Almroth  
stadsarkitekt  
Miljö- och byggkontoret  
0560-160 20 direkt 070-602 04 45 mobil  
torbjorn.almroth@torsby.se

# Innehållsförteckning

## Innehåll

1	Tillägg till PLANBESKRIVNING .....	3
1.1	HANDLINGAR.....	3
1.2	Bakgrund .....	3
1.3	Syfte.....	3
1.4	Miljöbedömning.....	6
1.4.1	Miljö kvalitetsnorm – vatten.....	6
1.5	Detaljplaneändring.....	6
1.6	Planförfattare .....	7
1.7	Planförfarande .....	7
2	Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	8
2.1	Genomförandetid .....	8
2.2	Fastighetsrättsliga frågor .....	8
2.3	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	8
3	REVIDERING .....	8

# 1 Tillägg till PLANBESKRIVNING

## 1.1 HANDLINGAR

### 1.1.1 Planhandlingar 2013-10-24:

Plan- och genomförandebeskrivning  
Plankarta

## 1.2 Bakgrund

Långflons Köpcentrum AB, har under detaljprojekteringen av en första etapp av utbyggnad för handel vid Långflon noterat att den gällande detaljplanen är dels mer detaljerad än vad som erfordras för att nå planens syfte.

I detaljplanen anges också en begränsning av bruttoarea i stället för byggnadsarea samtidigt som byggnadshöjden satts till 10 meter. Begränsning av bruttoarean är en onödig begränsning i planen och bör ersättas med bestämmelse om byggnadsarea.

Långflons Köpcentrum AB har nu gjort en planändring av "Detaljplan för Långflons Gränshandel" en hittills gällande och nu underliggande plan som fick laga kraft 2010-12-31.

Under samrådstiden har från Hedmarks Fylkeskommune inlämnats upplysningar om förekomst av fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen har därför i sitt yttrande förutsatt att planändringen också omfattar en markering av ett fornlämningsområde på den ö som finns inom planområdet. Detta har införts på plankartan.

## 1.3 Syfte

Gällande detaljplan ändras enligt 5 kap. 38 § plan- och bygglagen.

Enligt 5 kap. 32 § tredje stycket plan- och bygglagen får en detaljplan inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte (Lag 2011:335).

Syftet är med gällande plan:

"Syftet med planläggningen är att tillskapa en handelsyta med tillhörande infrastruktur väster om riksväg 62 för att möjliggöra en utveckling av Långflons gränshandel."

## Syfte och bakgrund till ändringar av detaljplanen

I planbeskrivning för gällande plan anges:

För ett område i sydväst kompletteras användningsbestämmelsen handel även med bilverkstad. Med bilverkstad menas här bilreparation, däckverkstad, försäljning av bilar, tillbehör och liknande. I begreppet, så som det definierats här ingår dock inte försäljning av drivmedel eller omlackeringsverksamhet.

Den befintliga handels- och restaurangverksamheten öster om riksvägen bekräftas i planen. Användningsbestämmelsen *handel* och *kontor* möjliggör även restaurang- och hotellverksamhet om det skulle bli aktuellt. Här kommer alltså troligtvis att finnas en kombination av verksamheter där exempelvis bottenvåningen kan användas som restaurang/café eller handel i någon omfattning medan övervåningen kan nyttjas som kontor, övernattningsrum eller motsvarande. Den huvudsakliga handelsverksamheten kommer dock att vara förlagd till nya exploateringsområdet väster om riksvägen.

Kommentar vid ändring:

Planen definierar ett utpekade område för bilverkstad. Genom planändring som innebär att hela det nya handelsområdet får samma beteckning kan i stället lämpligt område utredas i projekteringskedet. Detta innebär att planen i detta avseende inte skulle bli mer detaljerad än vad som behövs för att uppnå planens syfte.

I Boverkets allmänna råd 2002 års revidering ingår i "K" också hotellverksamhet. I anvisningar till nya PBL ingår inte hotell i denna beteckning.

Med beteckningen "C" möjliggörs både handel, restaurang- och hotellverksamhet, (övernattningsrum), vilka är de huvudsakliga verksamheter som kommer att etableras eller utvecklas vidare i aktuellt kvarter. Denna ändring är inte nödvändig men ger en tydligare information om avsikten med markanvändning i det sedan tidigare etablerade affärsområdet.

När det gäller exploateringsgraden anges den för verksamheterna som en största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark och för bostadshusen som en största byggnadsarea i procent av tomtarean. Bruttoarean är den sammanlagda arean av varje våningsplan i varje byggnad begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Här räknas även olika komplementbyggnader in.

Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande.

För den ö som finns inom planområdet har markanvändningen angetts som "NATUR" och utan byggrätt.

Valet av begreppet bruttoarea motiveras inte i planen. Normalt brukar exploateringsgrad i detaljplaner i Torsby kommun anges med max byggnadsarea.

Tekniska utrymmen, serviceutrymmen, personalutrymmen etc. vilka kan förläggas till ett övre plan (entresol) tar i stället i anspråk utrymme i markplanet där publika utrymmen, butiksytor och kommunikationsytorna mellan dessa bör prioriteras. Detta gäller hela det nya handelsområdet. Med begreppet byggnadsarea i stället för bruttoarea blir planen mer flexibel. Hur mycket av kvarteret som bebyggs, hur mycket av byggrätten som utnyttjas, avgörs av hur stora ytor för trafik och parkering som erfordras. Detta redovisas och prövas i bygglovskedet.

Beteckningen fornlämningsområde innebär att marken kan användas som avsett men att anordningar som kräver schaktning inte får utföras.

## **1.4 Miljöbedömning**

I samband med att underliggande plan upprättades gjordes bedömningar om miljöpåverkan som får anses aktuella också i dag. Det har inte bedömts finnas behov av ny miljöprovning i samband med planändringen.

Strandskyddsfrågor får anses redan vara hanterad i hittills gällande, underliggande plan.

### **1.4.1 Miljö kvalitetsnorm – vatten**

Dessa frågor redovisas i planbeskrivning för underliggande plan. Planändringen påverkar inte dessa bedömningar.

## **1.5 Förutsättningar och förändringar**

### **1.5.1 Fornlämningar**

Under samrådet om ändring av detaljplan inkom till Länsstyrelsen uppgifter om att det finns spridda förekomster av kvarts- och flintaavslag på den långsmala ön inom planområdet.

I dagsläget finns dessa fynd inte registrerade i FMIS/Fomsök och Länsstyrelsen har därför inte i tidigare planskeden framfört att ön bör markeras som ett fornlämningsområde.

Hela ön bör betraktas som ett fornlämningsområde. Denna uppfattning grundar sig på, förutom de nya uppgifterna, det faktum att en boplats med liknande typ (RAÄ NoiTa Finnskoga 48:1) av fynd har påträffats strax söder om ön, under dagens vattennivå. Denna grävdes ut på 1960-talet varpå 11 skrapor av flinta och kvartsit samt ca 700 avslag av flinta, kvarts, kvartsit och porfyr påträffades. Den stora mängden fynd visar att det i området legat en boplats från stenålder. Sannolikt kan de fynd som nu redovisats peka på ytterligare en boplats i området.

Ön i sin helhet markeras som fornlämning av typen boplats, med preliminär datering till stenålder.

### **1.5.2 Detaljplaneändring**

Detaljplaneändringen består i att:

Planbestämmelse "HK" "Handel och kontor" utgår och ersätts av "C" "Centrum".

Betydelsen av "HG<sub>2</sub>" "Handel och bilverkstad" ändras till "Handel och bilverkstad samt byggnader och anläggningar som behövs för verksamheternas funktion"

Planbestämmelse "H" "Handel" utgår och ersätts av "HG<sub>2</sub>".

Planbestämmelse "E<sub>2</sub> 0 000" "Största bruttoarea i procent av tomtarean" utgår och ersätts av "E<sub>2</sub> 0 000" "Största byggnadsarea i m<sup>2</sup>".

På plankartangiven "E<sub>2</sub> 4 000" utgår och ersätts med

"E<sub>2</sub> 800" respektive "E<sub>2</sub> 1 200" för respektive del av kvarter på var sida om x-område.

Ett område (ön) markeras som fornlämningsområde. Området kan användas som avsett, "NATUR", men anordningar som erfordrar schakt får inte utföras.

Dessa nya bestämmelser införs på befintlig plankarta för underliggande plan.

### **1.6 Planförfattare**

Planförfattare för ändring är Torbjörn Almroth, stadsarkitekt/miljö- och byggchef, på uppdrag av Långflons Köpcentrum AB.

### **1.7 Planförfarande**

Planändringen utfördes med enkelt planförfarande eftersom planändringen inte var av stor vikt eller hade principiell betydelse och inte heller kunde antas medföra betydande miljöpåverkan samt saknade intresse för allmänheten, (5 kap. 7 och 27 §§ plan- och bygglagen, PBL).

Samråd genomfördes enligt 5 kap. 15 §, PBL.

## **2 Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **2.1 Genomförandetid**

Genomförandetiden för underliggande detaljplan gäller också för ändringen av detaljplanen enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen.

### **2.2 Fastighetsrättsliga frågor**

Planändringen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

### **2.3 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Stadsarkitekt Torbjörn Almroth – planförfattare och handläggande tjänsteman, miljö-, bygg- och räddningsnämnden , Torsby kommun.

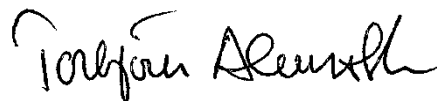
## **3 REVIDERING**

Samrådshandling 2013-07-24

Antagandehandling 2013-09-20

Antagen av miljö-, bygg- och räddningsnämnden 2013-09-26

Lagakraft 2013-1024



Torbjörn Almroth stadsarkitekt/miljö- och byggchef