

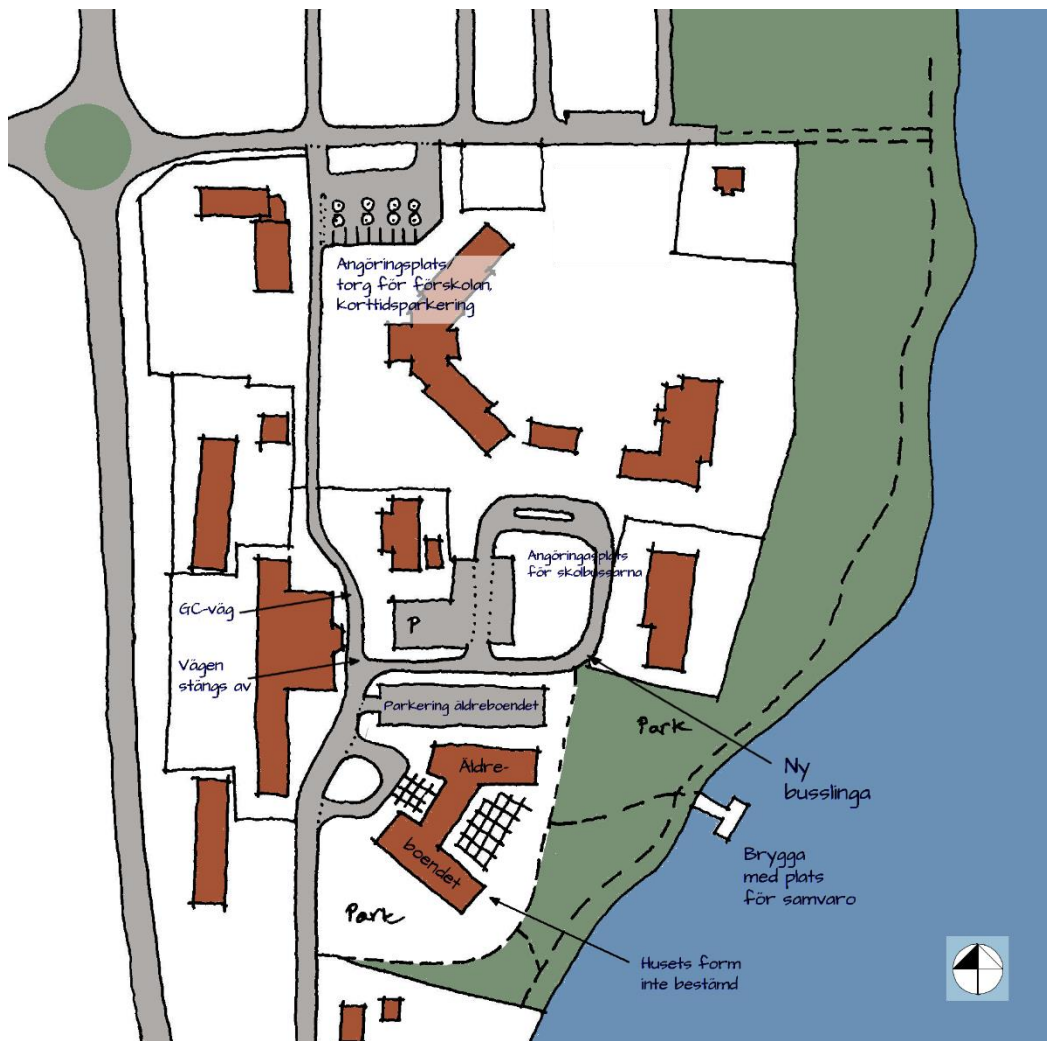


Kommunledningen  
Kenneth Sandén, 0550-651 39  
[kenneth.sanden@storfors.se](mailto:kenneth.sanden@storfors.se)

## Detaljplan för Koltorp 1:18 m.fl. Storfors kommun

### Granskningshandling 2016-07-01

Planen upprättas med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900



Per Rathsman ark SAR - Karlstad

## Planbeskrivning

Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Avvägning enligt miljöbalken .....	4
Planområdet .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	4
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	6
Natur .....	7
Bebyggelseområden .....	9
Friytor .....	9
Gator och trafik .....	10
Störningar och risker .....	12
Teknisk försörjning .....	12
Genomförande .....	13
Konsekvenser av planens genomförande .....	14
Administrativa frågor .....	14
Medverkande tjänstemän .....	14

## Handlingar

Detaljplanen kommer att omfatta följande handlingar:

*Underrättelse om granskning*

*Samrådsredogörelse*

*Fastighetsförteckning*

*Planbeskrivning Koltorp, med genomförandebeskrivning (denna)*

*Behovsbedömning Koltorp*

*Koltorp Plankarta med grundkarta och bestämmelser*

*Koltorp illustration, plankarta med förklarande text*

*NVI – Naturvärdesinventering*

*Resultat provtagning jordmassor*

*Geoteknisk undersökning*

*Storfors översiktsplan 2013*

*Stiftaravtal*

## Planens syfte och huvuddrag

Storfors kommun vill initiera en detaljplaneändring.

Planprojektets huvudsyfte är att pröva möjligheten att uppföra ett särskilt boende för äldre vid Kroppavägen 5 i Storfors.

Behov av denna typ av kommunal verksamhet uppstår som konsekvens av en demografisk prognos för äldre.

Ny kvartersmark skapas för ett särskilt boende om 40 platser fördelat på två våningsplan. Det blir fyra avdelningar med tio boende i varje. Ett preliminärt planförslag har tagits fram i form av en illustrationsskiss. En möjlig placering för det planerade äldreboendet har ritats in. En möjlighet till framtida utbyggnad har också illustrerats.

En annan fråga som är viktig i planprocessen är trafiksituationen i området kring Vargbroskolan och Kroppaskolan. I planförslaget utnyttjas tillfället att skapa förutsättningar för en mer ändamålsenlig trafikapparat i anslutning till förskolan och Vargbroskolan.; - angöringspunkter för Kroppaskolan/förskolan och Vargbroskolan med skolbussar och privatfordon, samt parkeringsytor och trafikflöden i olika delar av planområdet.

## Avvägning enligt miljöbalken

Planområdet ligger inom strandskyddsområde. Särskilda skäl för undantagande redovisas nedan under rubriken strandskydd.

Den föreslagna användningen i detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap MB, som anger bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB.

### Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser som avses i 5 kap 18 § PBL, vilket medför att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

## Planområdet

### Lägesbestämning

Det föreslagna området är beläget 1,5 km norr om Storfors centrum, och väster om Mögsjön.

### Areal

Planområdet utgör ca 12 hektar.

### Markägoförhållanden

Området utgör en del av fastigheten Koltorp 1:18. och är beläget mittemot Kroppavägen 5.

Marken ägs av Storfors kommun och anges som parkmark i planbestämmelsen.

Närmast Mögsjön finns gräs- och lövträdsvegetation och anges som naturområde i gällande plan.

Bebyggelse inom planområdet utgörs av skolbyggnader, bostadshus, idrottshall och ett snickeri.

Parkmark som i dag redovisas i planbestämmelsen medger inte bostadsbyggnation.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Översiktsplan för Storfors 2013 antagen av kommunfullmäktige 2013-04-11.

Inom området gäller detaljplan (68) Koltorp 1:8 m fl / Kroppavägen/Vargbroskolan/ laga kraft 2007-07-23.

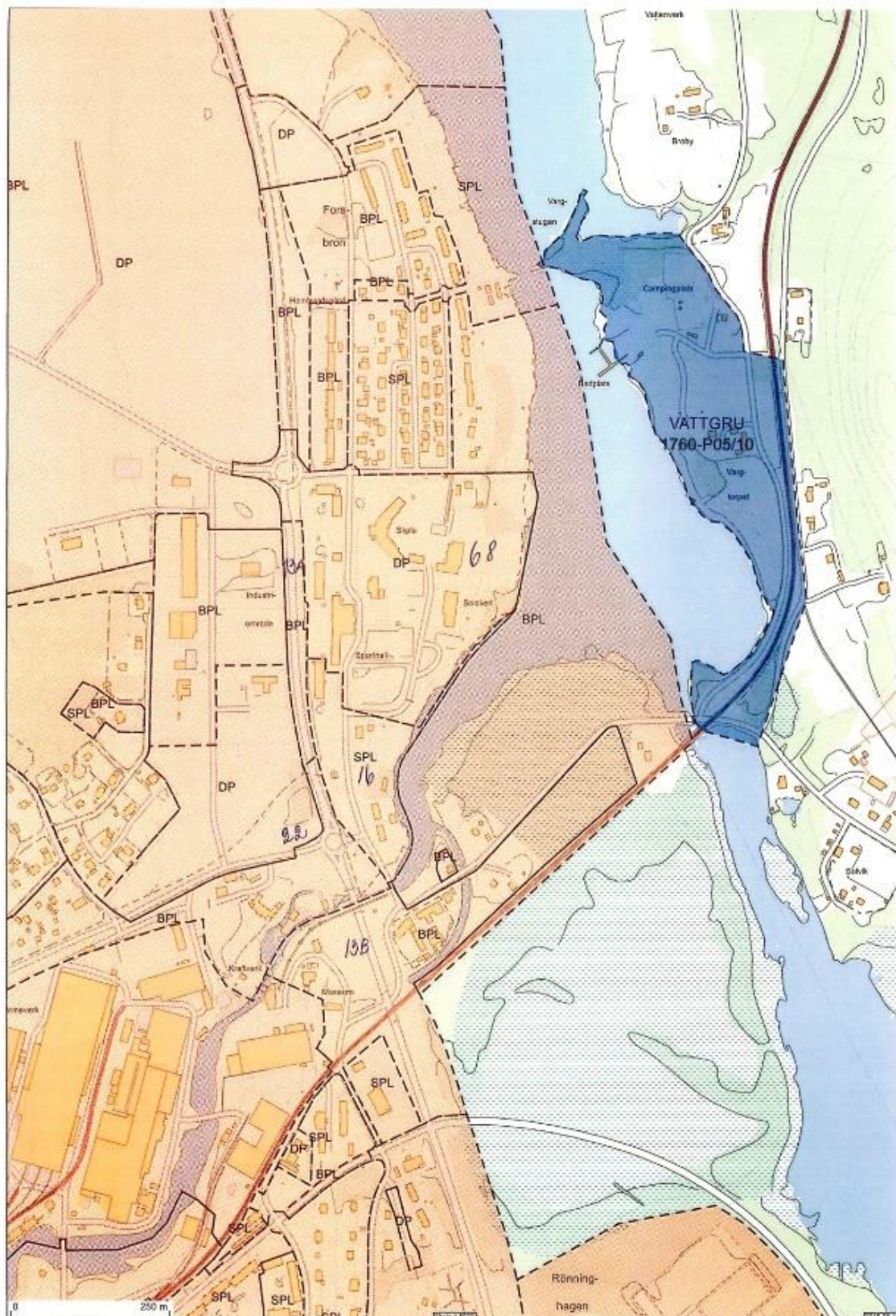
Detaljplaneförslaget kommer att ersätta ovanstående plan inom planområdet.

## Angränsande planer

22 Byggnadsplan Lillforsvägen - Stora Vägen laga kraft 1966-07-14

16 Byggnadsplan för kvarteren Forsbron Skolan Älven Smeddammen m.m. laga kraft 1964-07-28

13A-B Byggnadsplan för Östra delen (Stora Vägen) laga kraft 1962-12-22



## Beslut om planändring

Kommunfullmäktige beslutade 2015-04-29 att genomföra en detaljplaneändring för angivet området i planområdet Koltorp 1:18, i syfte att möjliggöra byggnation av särskilt boende.

Bakomliggande beslut:

KF 2014- 08-28, § 115, inriktningsbeslut.

2014-10-10, tilldelningsbeslut till Riksbyggen, undertecknad Mikael Jareke

KS 2014-12-02, § 228, beslut om att utse styrgrupp för projektering av särskilt boende.

KSU 2014-10-06 § 143, förstudierapport, nytt särskilt boende.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser



Bild: Illustration av planförslaget

# Natur

## Mark och vegetation

Området gränsar i öster till Mögsjön och strandområdet utgörs av en cirka 50 meter bred strandbrink med naturmark. Här växer gräset vilt blandat med lövträd. En gång- och cykelväg har anlagts utmed stranden. Parkmarken i gällande plan har inte anlagts som park. Skolgårdarna har många fina lövträd.

## Strandskydd & särskilda skäl

Den nya strandskyddslagen från 2009 föreskriver ett återinförande av strandskyddet vid planändring.

I och med den föreslagna planändringen återinträder strandskyddet inom det påverkade planområdet. Enligt miljöbalken 7 kap.18§ kan strandskyddet upphävas inom de områden i en detaljplan där det finns särskilda skäl. Enligt Plan- och bygglagen skall utöver de särskilda skälen detaljplanens primära syfte särskilt beaktas.

De två förutsättningar som skall vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är:

1. Det skall finnas särskilda skäl.
2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtliv påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Bestämmelse (a<sub>1</sub>) har införts på plankartan. Den syftar till att upphäva strandskyddet på kvartersmark inom planområdet. Upphävandet omfattar även områden avsatta för brygga och GC-väg.

Nedan listas de särskilda skäl som ligger till grund för strandskyddets upphävande:

Särskilt skäl enligt MB 7 kap 18c§ är med hänvisning till;

5. ”behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet, eller...”

- Angeläget allmänt intresse

Det planerade äldreboendet utgör ett angeläget allmänt intresse. Även lokaliseringen måste ses som ett angeläget allmänt intresse. Flera andra lägen för äldreboendet har undersökts av kommunen och man har kommit fram till att föreliggande placering är det mest fördelaktiga med hänsyn till platsens kvalitéer, sambanden med andra funktioner i tätorten, kommunikationsmöjligheterna och storleken på den tillgängliga marken/tomten. Miljön bedöms kunna ge god stimulans och förutsättningar för att försena utvecklingen av kognitiv svikt (demens) hos de boende. Storleken på den tillgängliga marken/tomten och närheten till vatten bidrar också. En värdefull komplettering skapas i stadsmiljön.

- Parken har inte anlagts.

Det som har beteckningen PARK i gällande plan har ej anlagts som park utan har karaktären av impediment, mark som blivit över och vars användning är oklar.

- Ökad tillgänglighet för allmänheten till strandområdet.

I planförslaget flyttas lokalgatan till ett läge längre från stranden och ersätts med en gång- och cykelväg. I planförslaget byggs GC-vägen ut med en ny sträckning närmare stranden, vilket skapar ökad tillgänglighet till strandområdet.

För att säkerställa att inte värdefulla naturvärden skadas då strandskyddet upphävs för kvartersmark inom planområdet, har en naturinventering gjorts, se bilaga ”Naturvärdesinventering”.

*Upphävandet av strandskyddet på kvartersmark inom aktuellt planområde bedöms inte påverka djur- och växtliv på ett oacceptabelt sätt, och försämrar inte allmänhetens tillgång till strandområdet.*

### **Geoteknik och radon**

En geoteknisk undersökning gjordes av Sweco juni 2016.

Aktuell yta utgörs överst av både asfalt, grus och gräs. Inom gräsytor återfinns upp till c:a 0,2 m vegetationsskikt.

Härunder återfinns i princip fyllning ytligt över hela ytan. Fyllningen utgörs av grusig sand med ställvis innehåll av organiskt material. I undersökta punkter varierande fyllnadsmäktigheten med mellan c:a 0,5 till 1,5 m.

Under fyllningen återfinns c:a 0,5 à 2 m naturligt lagrad jord av medel fast till fast lagrad siltig sand, som mot djupet har moränkaraktär. Sanden under lagras av fast till mycket fast friktionsjord, siltig sandmorän.

Naturligt lagrad jord i aktuellt område är ej sättningskänslig.

Totalstabiliteten för området är tillfredställande. Lokal stabilitet för djupare schakter ska beaktas i varje enskilt fall.

Marken inom området kan klassificeras som normalradonmark och rekommenderad skyddsåtgärd är "radonskyddande" (STATENS PLANVERK rapport 59:1982).

### **Förorenad mark**

En undersökning av massor med avseende på föroreningar gjordes av Sweco maj-juni 2016. Proverna påvisade låga föroreningshalter och understiger med god marginal NVV:s generella riktvärden för känslig markanvändning.

*Schaktmassor ska hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten.*



## Bebyggelseområden

### Bostäder

Bostadsbebyggelsen inom området är en del av miljonprogrammet. Av bostadsbebyggelsen från 60/70-talen finns bara delar kvar. En del av bebyggelsen har rivits. En del har konverterats till idrottshus. I norr Närmaste bostadsområde är Kroppaområdet.

I planförslaget konverteras en del av den underutnyttjade parkmarken till bostadsändamål och för att bereda plats för ett äldreboende.

### Offentlig service

Planområdet är beläget en knapp kilometer från Storfors centrum där offentlig service finns. Inom planområdet ligger Vargbroskolan och Kroppaskolan som tillsammans har barn i hela registret från förskola till årskurs nio.

Ny kvartersmark skapas för ett särskilt boende om 40 platser fördelat på två våningsplan. Det blir fyra avdelningar med tio boende i varje. Huskonturen för det planerade äldreboendet har ritats in i planförslaget. En möjlighet till framtida utbyggnad har också illustrerats.

*I planbestämmelserna har en flexibilitet vävts in genom att markanvändningen omfattar de båda kategorierna B och D. Det innebär att allt från boende generellt till vårdrelaterade verksamheter som t ex vårdcentral.*

### Kommersiell service

Det finns inga butiker inom planområdet men avståndet till Storfors centrum är en knapp kilometer och där finns kommersiell service.

### Verksamheter

I planområdet finns i dag ett snickeri och ett måleri.

## Friytor

### Naturmiljö

Strandområdet vid Mögsjön utgörs av en sluttande strandbrink, 40-60 meter bred, som innehåller en fin strandpromenad.

I planförslaget flyttas skolbussarnas angöring till ett nytt läge som innebär att vi får obruten natur- och parkmark med gångvägar mellan det planerade äldreboendet och stranden. Här kommer det finnas möjlighet till allmän brygga vid stranden med plats för samvaro och angöringsplats för båttrafik.

### Lek och rekreation

Lek och rekreationsytor finns i anslutning till skola och förskola. I planförslaget ingår en översyn av gång- och cykelvägar i skolområdet. En delvis ny dragning av dessa ger möjlighet att skapa mera sammanhängande ytor för lek, spel och utomhusaktiviteter vid skolorna. Parkmark för utomhusvistelse och evenemang förläggs till strandområdet vid Vargbroskolan och det planerade äldreboendet.

## **Gator och trafik**

### **Gång- cykel- och mopedtrafik**

Planområdet är tillgängligt för gående, cyklande. Det finns en gång- och cykelväg som passerar planområdet och en gångväg som löper utmed Mögsjöns strand. I planförslaget justeras GC-vägens dragning för att möjliggöra ett bättre utnyttjande av mark i anslutning till skolorna, samtidigt som trafikföringen på GC-vägen får en trafiksäkrare utformning. Området får också nya gångvägar både inom skolområdet och i anslutning till natur- och parkmarken vid strandområdet. Gångvägen utmed Mögsjöns strand föreslås förlängas söderut så att den får förbindelse med gångtunneln under Rv 26 (mot Lillfors) och även vidare söderut mot Forsbron.

### **Fordonstrafik**

Trots att området redan genomgått en trafiksanering, som tagit bort genomfartstrafiken är situationen komplicerad: Det är skolskjutsar, föräldrar som kör sina barn till skolan, varutransporter till skolor och verksamheter och barn som går, cyklar och kör moped. Ett betydande arbete har därför lagts ned i planarbetet för att få en bättre och säkrare organisation av trafiken.

### **Parkering, angöring, varumottagning, utfarter**

Planförslaget har utformats med ambitionen att skapa en omfattande uppgradering av trafiksituationen i anslutning till Vargbroskolan och Kroppaskolan. Skolbussarna får nya hållplatser norr och söder om skolområdet. Föräldrar som ska lämna och hämta barn får en egen angöringsplats i ett bekvämt läge, som bör medföra en säkrare situation och mindre konflikter med skolbussarna.

*Se förklarande illustration på nästa sida.*

Bilden visar trafikplanerarens ambitioner



## Störningar och risker

### Störningar

Omkringliggande fastigheter rymmer verksamheter som kan klassas som lätt industri. Det är i huvudsak snickeri och måleri. Dessa verksamheter bedöms inte störa föreslagen markanvändning.

### Risk för skred/höga vattenstånd

Kommunens riktlinjer för bygglovgivning i vattennära områden bygger på en riskanalys för översvämningar i Gullspångsälvens upptagningsområde. Strandområdena inom planområdet har höga slänter (ej risk för översvämning) och låg skredrisk.

### Farliga godstransporter

Med farligt gods menas ämnen och produkter med sådana egenskaper att de kan skada människor, miljö samt egendom och annat gods, om de inte hanteras rätt under transport. Genom Storfors kommun transporteras farligt gods på väg och järnväg. Primära transportvägar för farligt gods inom kommunen är riksväg 26 samt länsväg 237.

I dagsläget är det framförallt gasol som transporteras på järnvägen genom Storfors kommun. Järnvägens sträckning går centralt genom Storfors tätort, nära olika omsorgs- och servicefunktioner, och även förbi Vargtorps vattentäkt.

De industriverksamheter som i Storfors kommun hanterar stora mängder farligt gods, gasol och kemikalier, är Logstor Products AB, Outokumpu Stainless Tubular Production AB, Miljöbolaget och Structo Hydraulics AB. Samtliga är lokaliserade inom södra industriområdet och bedöms inte påverka den tänkta användningen äldreboendet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp/el

Planområdet är anslutet till det kommunala va-nätet samt det kommunala el-nätet.

### Uppvärmning

Planområdet omfattas av Storfors fjärrvärmenät.

### Avfall

Avfallshantering sker enligt Avfallsföreskrifter för Storfors kommun (antagen 2012-12-13). En återvinningscentral finns tätortens södra del vid Uddvägen 4, cirka 2 km från Koltorp 1:18.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### 1.1 Allmänt

Tidplan:

Samråd tre veckor i mars-april 2016

Samrådsredogörelse och underrättelse, granskning juni-juli 2016

Granskningsutlåtande aug 2016

Antagande sep 2016

Laga kraft okt 2016

### 1.2 Ansvarsfördelning

Exploatör för kvartersmarken är respektive markägare.

## Huvudmannaskap

Detaljplaneområdet ingår i Storfors tätorts VA-verksamhetsområde. Kommunens är huvudman för allmän plats och för allmänna Va-anläggningar genom den Tekniska förvaltningen.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning ska genomföras för kvartersmark som ska tas i anspråk för ny användning enligt planförslaget. Den nya fastigheten som bildas genom förrättning, förvärvas av den Kooperativa Hyresföreningen (KHF) ”Trygga Hem i Storfors”, genom samverkan med Riksbyggen, enligt väl beprövat koncept.

## Ekonomiska frågor

Planområdet ska iordningställas för den användning som beskrivs i planförslaget. Kostnader för iordningsställande och exploatering enligt planförslaget regleras i avtal mellan kommunen och Riksbyggen AB och den kooperativa hyresföreningen Trygga Hem i Storfors.

## Tekniska utredningar

Under samrådsskedet har utredningar genomförts avseende geoteknik och förorenad mark. Ytterligare utredningar som kan behöva utföras är:

- a) Bullerproblematik vs bostäder utmed Rv26
- b) Dagvattenhantering vs asfalterade P-platser och stora tak

## **Konsekvenser av planens genomförande**

De äldre människor som ingår i målgruppen får möjlighet att bo kvar i tätorten i en attraktiv och ändamålsenlig vård/boende miljö.

Storfors tätort förtätas, vilket leder till ett mer effektivt utnyttjande av befintliga resurser, teknisk infrastruktur och utveckling av god bebyggd miljö i ett mycket attraktivt läge.

Konsekvensen av att strandskyddet utsläcks i den del av planförslaget som upplåts för kvartersmark, får anses som obetydlig ur allmänhetens intresse.

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden för planen är 5 år.

## **Medverkande tjänstemän**

Vid upprättande av detaljplan och genomförandebeskrivning har följande tjänstemän medverkat:

Per Rathsman, ark SAR MSA, konsulterande planarkitekt

Kenneth Sandén, Utvecklingsstrateg, Storfors kommun.