

Detaljplan för utvidgning av Korpen, del av Branäs 4:117 och Branäs 4:22

Torsby kommun

Värmlands län

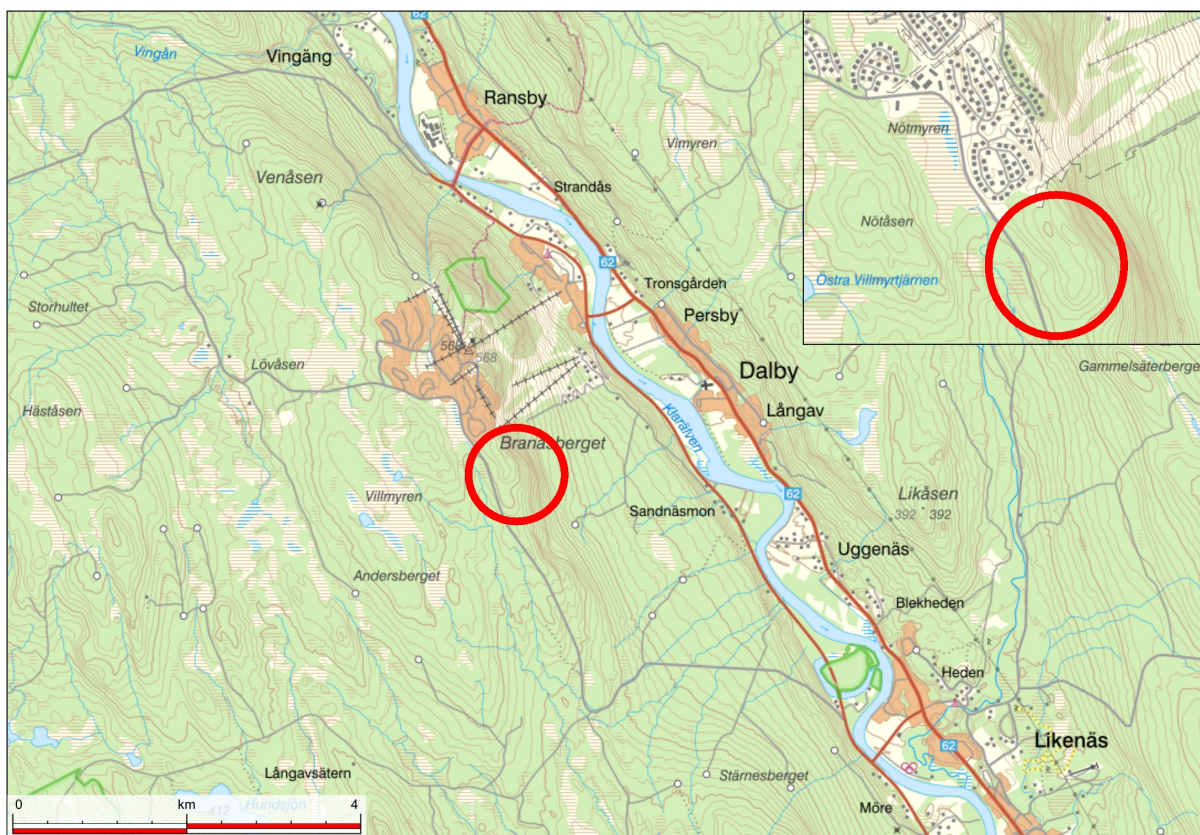


Bild 1: Översiktskarta över Branäsberget. Planområdet ungefärligt markerat med röd cirkel.

SAMRÅDSHANDLING
Plan-och genomförandebeskrivning

Torsby kommun Värmlands län.....	1
Detaljplanens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplan.....	5
Ärendeinformation.....	5
Hela detaljplanen.....	5
Genomförandetiden.....	5
Allmän platsmark.....	5
Kvartersmark.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar och tolkning av bestämmelsen.....	7
Genomförandefrågor.....	8
Mark- och utrymmesförvärv.....	8
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor.....	9
Ekonomiska frågor.....	10
Organisatoriska frågor.....	10
Prövning enligt annan lagstiftning.....	12
Planeringsunderlag.....	12
Kommunala.....	12
Annat.....	12
Planeringsförutsättningar.....	13
Kommunala.....	13
Riksintressen.....	14
Hushållsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.....	14
Miljökvalitetsnormer.....	15
Miljö.....	16
Hälsa-och säkerhet.....	16
Geotekniska förhållanden.....	17
Kulturmiljö.....	18
Fysisk miljö.....	18

Sociala.....	18
Teknik.....	18
Service.....	18
Trafik.....	19
Konsekvenser.....	19
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	19
Natur.....	19
Miljö.....	19
Miljö kvalitetsnormer.....	20
Hälsa och säkerhet.....	20
Sociala.....	20
Riksintresse.....	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	20
Trafik.....	20
Övrigt.....	21
Medverkande tjänstemän.....	21

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka befintligt stugområde, Korpen, med cirka 15 fritidshus.

Planen syftar även till att möjliggöra uppförandet av en släplift genom området för att binda samman Korpen med resterande lift-och pistsystem i Branäs.

Beskrivning av detaljplan

Ärendeinformation

Kommunens namn: Torsby kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för utvidgning av Kroppen, del av Branäs 4:117 och Branäs 4:22

Diarienummer för detaljplanen: Dnr KST 2021/307

Hänvisning till beslutsprotokollet: Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-06-14 §97

Datum detaljplanen är påbörjad: 2021-06-14

Hela detaljplanen

Området ligger inom Branäsberget, på östra sidan av den huvudväg som leder till bergets topp. Hela planområdet är cirka 8 hektar stort och innefattar del av Branäs 4:117 och del av Branäs 4:22. Branäs 4:117 ägs av exploitören och Branäs 4:22 ägs av Branäsgruppen fritidscenter AB.

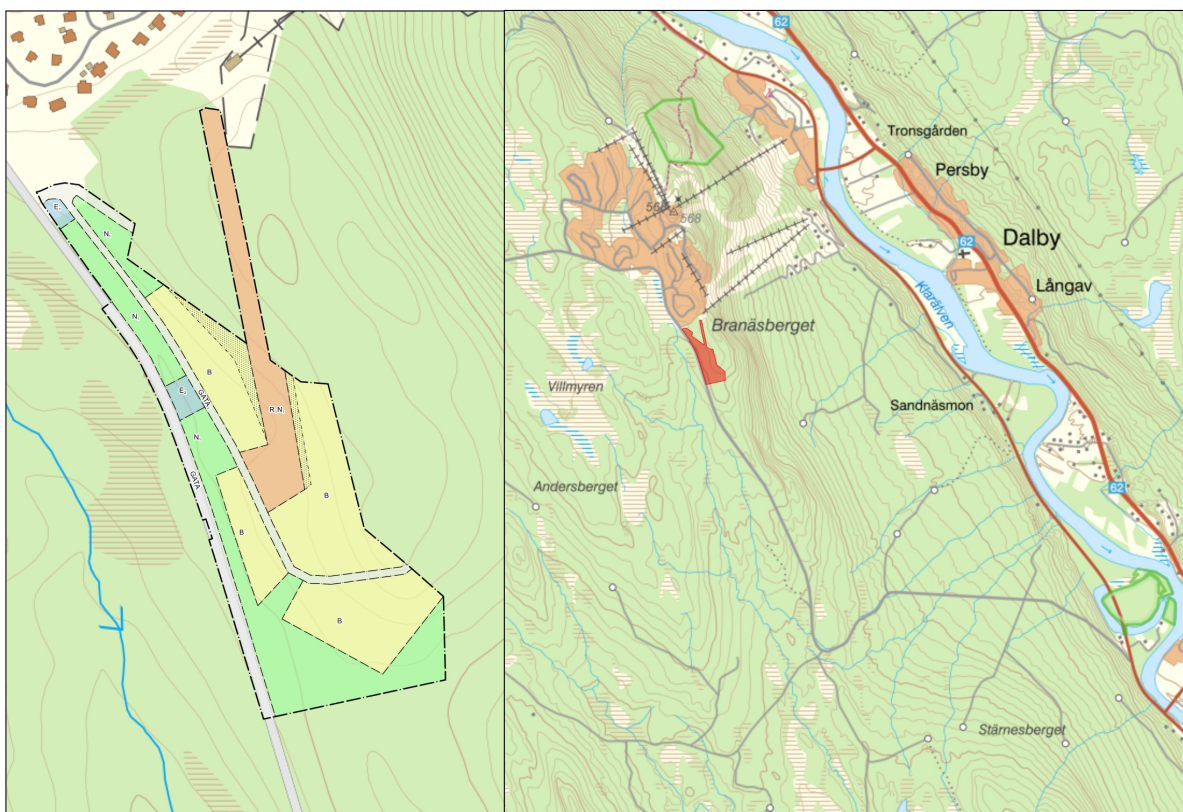


Bild 2: Till vänster, detaljplanens och förhållandet mellan olika användningsområden. Till höger, kartbild som visar planens geografiska läge (planområde i rött).

Genomförandetiden

Genomförandetiden är satt till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Åren 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

Planförslaget innefattar allmän platsmark i form av Gata (del av huvudvägen) och Lokalgata (gatumark inom stugområdet).

För lokalgatan finns bestämmelse om att ytan ska vara grusad.

Huvudmannaskap

Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt (a₁). Motivering till detta är att området ligger utanför kommunens tätort och avser fritidsbebyggelse inom ett större fritids- och turismområde där övriga bostadsområden och anläggningar har enskilt huvudmannaskap.

Det enskilda huvudmannaskapet avses organiseras genom en eller flera gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår. Reglering av andelstal i respektive gemensamhetsanläggning sker i samband med lantmäteriförrättning.

Kvartersmark

Planområdet är kuperat. Vi anläggande av väg och iordningställande av tomtmarken kommer omfattande markarbeten krävas. Delar av området är redan påverkat av tidigare exploatering. I syfte att minimera den negativa effekten innehåller delar av kvartersmarken planbestämmelse om krav på återvegetering.

Mark för bostäder

Mark för ungefär 15 fritidshus skapas genom att cirka 3,6 hektar planläggs som kvartersmark för bostäder. Bostadsmarken innehåller egenskapsbestämmelser som bland annat syftar till att tillkommande bebyggelse ska vara av samma karaktär som befintliga stugor i Lohyllan, Illern och Korpen.

Övrig kvartersmark

Resterande kvartersmark planläggs i huvudsak som mark för friluftsområde. För del där liften avses uppföras kombinerar användningen friluftsområde med användning för skidanläggning. Inom båda områden finns bestämmelse för minskad lovplikt för mindre byggnader och anläggningar för friluftslivets syfte, samt egenskapsbestämmelser i syfte att minska omgivningspåverkan och uppnå god anpassning till landskapsbilden.

I anslutning till infarten till området avsetts mark för teknisk anläggning, miljöstation (E₁). Inom planområdet finns även ett område avsatt för pumpstation (E₂).

Motiv till detaljplanens regleringar och tolkning av bestämmelsen

GATA - Gata

Markanvändningen regleras för att ge befintlig väg planstöd och en sammanhängande planbild. Bestämmelsen motiveras med att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap.5§)

GATA₁ - Lokalgata

Markanvändningen regleras för att skapa en gatustruktur och förbindelser till ny kvartersmark inom området. Bestämmelsen motiveras med att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap.5§)

B - Bostäder

Markanvändningen regleras för utveckling av ytterligare bostäder enligt planens syfte. Bestämmelsen motiveras med att ny bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

E₁ - Miljöstation

Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för en samlad hantering av bostädernas hushållsavfall i området. Bestämmelsen motiveras med att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avfallshantering samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

E₂ - Pumpstation

Markanvändningen regleras för att säkerställa hållbar spill-och dricksvattenförsörjning inom området. Bestämmelsen motiveras med att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

N₁ - Friluftsområde

Markanvändningen regleras för att möjliggöra en utveckling av befintlig anläggning och friluftsområde, samt för att skapa gröna släpp och friytor. Bestämmelsen motiveras med att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§) , samt hänsyn till behovet av att i anslutning till sammanhållen bebyggelse ha tillgång till parker och andra grönområden samt lämpliga platser för lek, motion och annan utomhusvistelse (PBL 2 kap.7§).

R₁ - Skidanläggning

Markanvändningen regleras för att uppnå planens syfte att binda samman området med resterande skidsystem i Branäs och skapa goda möjligheter för ski-in och ski-out. Bestämmelsen motiveras med att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Regleringen om huvudmannaskap görs med hänsyn till att det av tradition har funnits enskilt huvudmannaskap i området samt att bebyggelsen som planförslaget medger i huvudsak förväntas nyttjas för tillfälligt boende. Bestämmelsen motiveras av att planläggning ska syfta till att mark används för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning (PBL 2 kap.2§).

grus₁ - Gata ska vara grusad

Regleringen om att gatan ska vara grusad görs för att säkerställa att ny gata utformas med hänsyn till landskapsbilden och för att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten. Bestämmelsen motiveras med att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

(::) - marken får inte förses med byggnad

Regleringen om marken inte får förses med byggnadsverk görs för att säkerställa en buffertzon mellan liftområdet och tillkommande bebyggelse. Samt att byggnaderna ska lokaliseras till mindre kuperad terräng för bäst anpassning till landskapsbilden. Bestämmelsen motiveras dels med att ny bebyggelse och byggnadsverk placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och skydd mot olyckor (PBL 2 kap. 6§).

s₁ - Byggnadens vind får inte inredas

Regleringen görs för att begränsa antalet bäddar som kan skapas inom en byggnad i förhållande till kapacitet på kommunens spill-och dricksvattenanläggning, samt med hänsyn till påverkan på landskapsbilden. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten, samt till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

d₁ - Minsta fastighetsstorlek i m²

Regleringen görs för att begränsa antalet fastigheter som kan styckas av inom delar av området, samt för att fastigheternas storlek ska inrymma nödvändiga funktioner så att exempelvis parkering inte tvingas ske i gata. Bestämmelsen motiveras med att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

h₁, h₂, h₃ och h₄ - Högsta nockhöjd och totalhöjd på byggnader och byggnadsverk

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 med att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

n1 - Vid utfyllnad av mark inom användningsområdet ska det vid markarbeten återvegeteras i slänt. Minst 80% av släntens yta ska vara återvegeterad innan slutbesked ges

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av området sker med hänsyn till landskapsbilden. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Med återvegeterad menas att marken antingen ska upptas av planteringar, träd, buskar eller vara besädd.

Slutbeskedet är kopplat till marklov.

n2 - Vid utfyllnad av mark inom fastighet ska det vid markarbeten återvegeteras i slänt. Minst 80 % av släntens yta ska vara återvegeterad innan slutbesked ges

Regleringen görs för att säkerställa att nya fastigheter utformas med hänsyn till landskapsbilden. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Med återvegeterad menas att marken antingen ska upptas av planteringar, träd, buskar eller vara besädd.

Slutbeskedet är kopplat till bygglov.

p1- Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns. Parhus och tillhörande komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns

Regleringen görs för att säkerställa att placeringen av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbilden, begränsad inverkan på upplevelsen av den byggda miljön och risk för spridning av brand. Bestämmelsen motiveras av att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt skydd och mot uppkomst och spridning av brand (PBL 2 kap. 6§).

p2 - Byggnadsverk ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns och fastighetsgräns

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

o1 - minsta takvinkel i grader

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 att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§)

f₁ och f₂ - Byggnader ska utformas med sadeltak och uppföras med träfasad eller timmer.

Fasadkulör ska utgöras av naturliga nyanser av trätoner, brun, grå, svart, grön eller röd kulör

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 att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Att byggnaderna ska utformas med sadeltak innebär att huskroppens huvudvolym ska vara av sadeltak. Andra takkonstruktioner tillåts i begränsad omfattning (cirka 30 % av takets längd räknat vid takfoten). Syftet är möjliggöra till exempel takkupor, andra takkonstruktioner över entréer med mera, utan att upplevelsen av traditionell bebyggelse med sadeltak går förlorad.

Att byggnaderna ska utformas med träfasad eller timmer innebär att fasaden i huvudsak ska utgöras av materialen. Mindre inslag (cirka 10 % av respektive byggnadsfasad) av andra material tillåts men får inte ta överhanden. Glas i form av fönsterglas får förekomma utan begränsning.

e₁ - Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet

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

a₂ - Bygglov krävs inte för ändring, tillbyggnad eller nybyggnad av mindre byggnader eller anläggningar för friluftslivets ändamål. Fasadkulör får endast utgöras av naturliga nyanser av trätoner, brun, grå, svart eller röd kulör. Största byggnadsarea per byggnad är 30 kvadratmeter. Högsta nockhöjd är 5 meter. Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns och fastighetsgräns. Bestämmelsen gäller under den tid som planen är gällande

Regleringen görs för att förenkla möjligheten att kunna komplettera området med enklare byggnader eller anläggningar. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att ny bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan och för behovet av framtida förändringar och kompletteringar (PBL 2 kap. 6§).

Med mindre byggnader eller anläggningar för friluftslivets ändamål menas till exempel vindskydd, värmestugor, grillstugor eller mindre byggnader som krävs för skötsel och förvaltning av området.

Även om åtgärderna är bygglovsbefriade krävs anmälan.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Efter att detaljplanen vinner laga kraft avser den del av kvartersmarken för bostäder som är inom Branäs 4:22 regleras till exploatörens fastighet, Branäs 4:117. Åt andra hållet ska den mark för skidanläggning som ligger inom Branäs 4:117 tillfalla Branäsgruppen AB. Förhållandena regleras i separat avtal mellan de båda markägarna.

Enligt 6 kap. 13 § plan-och bygglagen (PBL) har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande (så kallad "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. 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 anläggning samt friluftsområde. I bland betraktas dessa som så kallad allmän kvartersmark. I detta fall råder dock speciella omständigheter som påverkar bedömningen av vad som är att betrakta som allmän kvartersmark.

Torsby kommuns bedömning är att ingen av den kvartersmark för friluftsområde (N₁) som finns i planförslaget är att betrakta som allmän kvartersmark. Hela planområdet ska ses som en del av Branäsbergets friluftsanläggning och den kvartersmark för friluftsområde som finns i planförslaget avser mark som i en bredare bemärkelse avses ingå i skidanläggningen. Inom kvartersmark för friluftsområde kommer möjlighet finnas att upprätta skoterspår, vindskydd samt andra typer av kompletterande verksamheter. Den kvartersmark för friluftsområde som finns i planförslaget täcker alltså i första hand ett behov för den kommersiella skidanläggningen på Branäsberget snarare än ett mer allmänt syfte. Torsby kommuns bedömning är att det inte rör sig om så kallad allmän kvartersmark.

I planförslaget finns även mark för tekniska anläggningar, miljöstation och pumpstation. När det gäller mark för miljöstation bedöms det inte utgöra allmän kvartersmark eftersom miljöstationer i allmänhet inte ägs och drivs av allmänna institutioner. Miljöstationer bör ses som ett bostadskomplement. Den mark som i planförslaget avser mark för miljöstation bör kunna antas få ett visst marknadsvärde då uppförande av miljöstation inom området innebär att kvartersmark för bostäder inte behöver tas i anspråk för ändamålet.

Reglerna om inlösen i 6 kap. 13 § samt 14 kap. 14 § PBL bedöms inte aktuellt för N₁, E₁ eller E₂-områdena i planen.

Gällande mark för pumpstation bedömer Torsby kommun att områden som ska användas för el- eller VA-försörjning är att betrakta 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 för ändamålet.

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckning till enskilda fastigheter och reglering av markägoförhållandena mellan Branäsgruppen och exploatören kan göras i enlighet med planförslaget när detaljplanen vunnit laga kraft.

Inom område för miljöstationer kan gemensamhetsanläggning bildas om det bedöms ändamålsenligt.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. I och med att kommunen inte ansvarar för utbyggnad och drift av de allmänna ytorna, blir en konsekvens att dessa kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet. Det i sin tur kan komma att påverka framtida drift-och underhållskostnader för anläggningen.

Planintressenten ska upplåta mark till blivande gemensamhetsanläggning utan ersättning. Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig i samband med plangenomförandet. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

Befintlig tillfartsväg till Branäsberget utgörs av Branäs ga:62. Anläggningens påverkan av planförslaget är begränsad då trafiken till och från dom nya bostäderna kommer gå via befintlig infart. Vägarna inom dom respektive stugbyarna i Branäs ingår i Branäs ga:6, så är även fallet med till exempel Lohyllan och genomförda delar av Korpen. Tillkommande lokalgata bör därför ingå i ga:6.

I samband med avstyckning inom kvartersmark för bostadsändamål kommer de nybildade fastigheterna att erhålla andelstal i Branäs ga:62 och ga:6 och därmed ha del i underhåll och drift av vägområdena.

Kommunen är huvudman för dricks-och spillvattnet.

Tekniska frågor

För utbyggnad av elnät och tillhörande anläggningar ansvarar nätägare Näckåns energi AB.

Branäs fritidscenter AB ansvarar för utbyggnad av skidanläggning och friluftsområde i dialog med exploatören.

Tillkommade lokalgata ska genomföras och bekostas av exploatören och därefter överlåtas till gemensamhetsanläggningen utan ersättning.

Utbyggnad av områdets vatten- och spillvattenanläggning kommer genomföras av exploatören utifrån exploateringsavtal med Torsby kommun. När anläggningen är utförd kommer den att överlåtas till Torsby kommun utan ersättning.

Utbyggnad av infrastruktur kan ske när erforderliga planbeslut är fattade samt exploateringsavtal tecknats.

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen har inga direkta utgifter i samband med ett plangenomförande. Kommunens intäkter blir i form av bygglovsavgifter. Planavgift kommer inte att tas ut.

Exploatörens utgifter innefattar kostnader för projektering och utförande/iordningställande. Intäkter i form av försäljning av mark eller färdiga fritidshus.

Planavgift

Någon planavgift tas inte ut. Kostnad för detaljplanen regleras i separat planavtal mellan kommunen och exploatören.

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
- Bygglovsansökan, bygganmälan samt kontakter med myndigheter
- Nybyggnadskarta
- Utsättning, uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark
- Ansökan om ledningsrätt

Exploateringsavtal

Då Torsby kommun inte är markägare avses ett exploateringsavtal upprättas mellan kommun och exploatör. Exploateringsavtal är en form av genomförandeavtal. Avtalet syftar till att klargöra hur när och hur exploatering ska göras samt, vem som ansvarar för och bekostar vad.

I avtalet ställs krav på att utförandet görs enligt kommunens tekniska handbok.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planarbete**Månad-år**

Beslut om samråd i miljö-
bygg och räddningsnämnden

augusti 2023

Samråd med berörda samt
remiss till myndigheter och
kommunala nämnder

september 2023

Beslut om granskning i miljö-
bygg och räddningsnämnden

december 2023

Granskning

januari 2024

Beslut om antagande i miljö-
bygg och räddningsnämnden

mars 2024

Laga kraft

april 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.

Anläggande av trumma/diken omfattas av anmälan om vattenverksamhet enligt 11:9 a § miljöbalken.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Detaljplan för Branäs 4:114 m.fl. (Lohyllan), LM beteckning 1737-P06/8
- Detaljplan för Nötåsen, del av Branäs 4:22 m.fl. LM beteckning 1737-P2023/7

Översiktsplan

- Fördjupad översiktsplan för Branäs

Grundkarta

Torsby kommun har tagit fram en grundkarta (upprättad 2023-08-18) som ligger som underlag för plankartan.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan-och bygglagen

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-08-16 bedöms inte genomförandet av detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Annat

Riktlinjer för ökad träbyggnation

Kommunstyrelsen i Torsby kommun antog 2021-06-30 policyn "*Riktlinjer för ökad träbyggnation i Torsby kommun*". Målsättningen med riktlinjerna är att minska klimatavtrycket vid byggande. Ett av målen är att kommande detaljplaner ska utformas så att det inte hindrar val av trä som konstruktionsmaterial.

Planförslaget bedöms förenligt med riktlinjerna.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet ligger nästan helt inom detaljplan för Branäs 4:114 m.fl. (Lohyllan), LM beteckning 1737-P06/8. Planen vann laga kraft 2006-01-12. Planen syftar till att möjliggöra fortsatt utveckling av bebyggelsen och fritidsområdena på Branäsbergets topp om omfattar bostadsområdena Lohyllan, Illern, Tranan, Korpen och Örnén. Inom planområdet finns även stora områden med kvartersmark för friluftsliv.

I väst angränsar planen mot detaljplan för Nötåsen, del av Branäs 4:22 m.fl. LM beteckning 1737-P2023/7. Planen vann laga kraft 2023-03-28 vilket innebär att genomföranden inte löpt ut än. Syftet med planen är utveckling av Branäsområdet med nya områden för bostäder, centrum och friluftsliv. Stor vikt läggs på anpassning efter landskapsbilden med krav på grunläggningsmetoder, färg- och materialval, återvegetering, marklov för trädfällning med mera.

En långsmal kil i området södra kant omfattas inte av detaljplan.

När detaljplanen vinner laga kraft ersätter den de delar av underliggande detaljplan som berörs av planförslaget. För övriga delar fortsätter detaljplanen att gälla.

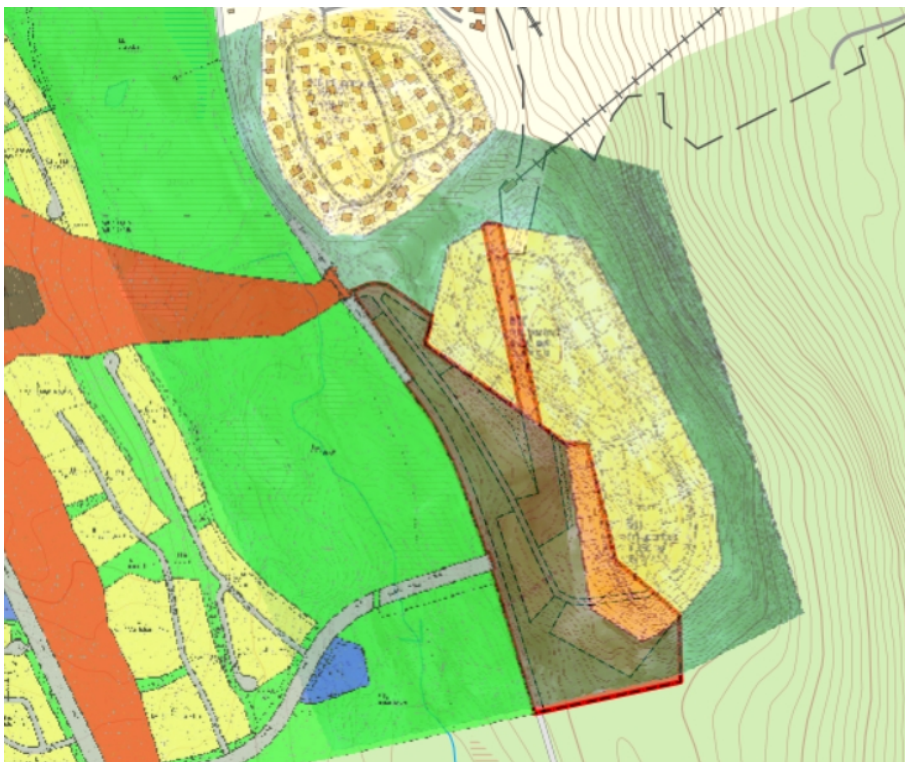


Bild 3: Underliggande planmosaik. På östra sidan vägen Detaljplan för Branäs 4:114 m.fl. (Lohyllan) på västra sidan Detaljplan för Nötåsen, del av Branäs 4:22 m.fl. Nytt planområde i rött.

Områdesbestämmelser

Delar av Branäsområdet omfattas av landskapsbildsskydd, dock inte aktuellt område då det upphört att gälla när underliggande detaljplan vann laga kraft. Undantag gäller för den lilla bit som inte omfattas av detaljplan sedan tidigare (se bild 3). Här gäller landskapsbildsskyddet.

När planen vinner laga kraft föreslås skyddet upphävas inom planområdet.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott i Torsby kommun beslutade 2021-06-14 om positivt planbesked.

Planprogram

Då planläggningen bedöms förenlig med gällande översiktsplan har inget planprogram upprättats i samband med planläggningen.

Översiktsplan

Branäsområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Branäs. Planen vann laga kraft 2022-05-25. Aktuellt område är utpekad som område för framtida bostäder. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanen, men infarten placeras längre norr ut än vad som föreslås i översiktsplanen. Orsaken är att föreslagen placering är inom ett relativt brant område och anläggandet skulle medföra stora ingrepp i miljön. Genom att nyttja befintlig infart minskas påverkan på landskapsbilden.

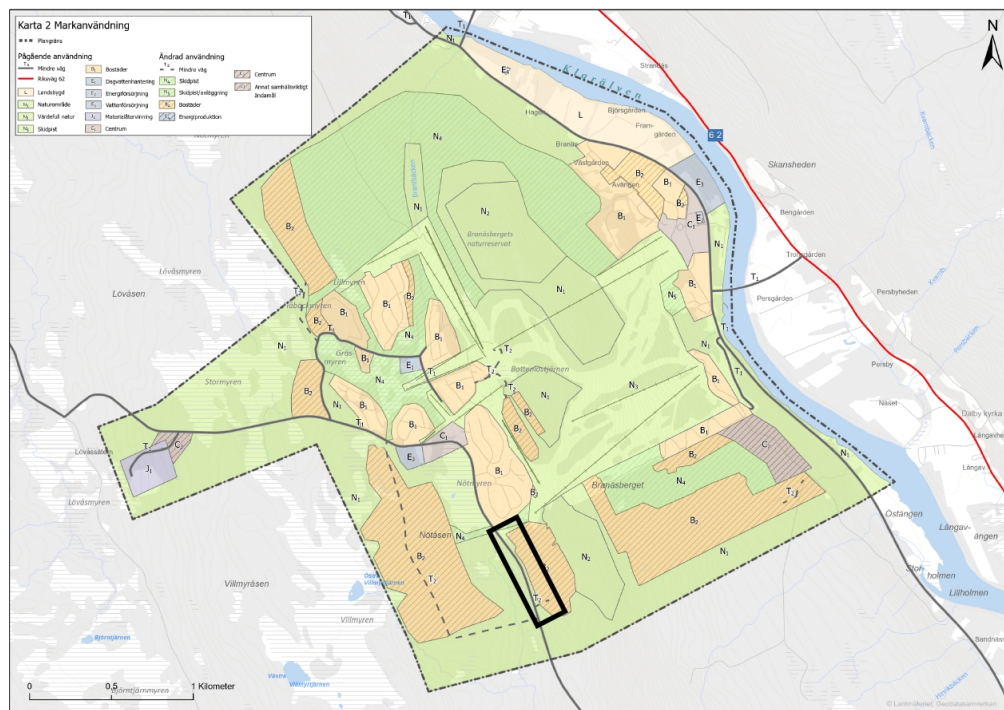


Bild 4: Utdrag ut den fördjupade översiktsplanen för Branäs. Planområdet ungefärligt markerat med svart rektangel.

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.

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

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 skall, enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Inga sådan områden som beskrivs ovan påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen.

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.

Bakgrundsnivåerna inom planområdet torde 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.

Området ligger inom ytvattenförekomstens Ackans avrinningsområde. Vattenförekomstens ekologiska status är måttlig. Klassningen görs utifrån bedömning av fisk på grund av försurning. Konnektiviteten i vattendraget är dålig på grund av dammar och andra barriärer som hindrar fria vandrings- och spridningsvägar.

Den kemiska statusen ej är god. Problemen beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och atmosfärisk deposition, och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna får dock inte öka.

Beslutade normer är god ekologisk status till 2027 och god kemisk status, med undantag för bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Buller

Miljö kvalitetsnormer 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.

Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt. Viss omgivningspåverkan kan förekomma vid tillverkning av snö, drift av lift och pist med mera.

Miljö

Dagvatten

Enligt SGU:s kartvisningstjänst har marken medelhög genomsläpplighet. Dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration. Området sluttar brant från öst till väst. Längs med huvudgatan i väst finns dike där dagvatten samlas upp.

Hälsa-och säkerhet

Från maj 2020 ingår Räddningstjänsten Torsby/Sunne i en större ledningssamverkan som benämns Räddningsregion Bergslagen. Där har man utökat och förstärkt Räddningstjänsternas ledningsförmåga vid allvarliga och samtidigt händelser.

Närmaste utryckningsfordon för räddningstjänst finns placerat i Sysseleback och ambulans finns stationerad i Likenäs. Det finns idag utmaningar rörande insatstider under vintersäsongen. En ny räddningsplan ska tas fram i samverkan med andra aktörer såsom Region Värmland, vilken syftar till att skapa förutsättningar för en tryggare och mer tillgänglig destination för såväl besökare som anställda.

De resurser som finns tillgängliga för en första insats är räddningsstyrkan i Sysseleback. Den består av ett befäl och tre brandmän med fem minuters anspänningstid. Sysselebackstyrkan har till förfogande en släckbil och en tankbil. Nästkommande styrka utgår normalt från Stöllet. Den styrkan består minst av ett befäl och två brandmän, med tolv minuters anspänningstid, som till sitt förfogande har en släckbil.

Den uppskattade insatstiden (anspanningstid + körtid + angreppstid), för styrkan i Sysseleback, vid en brand eller olycka i området på Branäsberget, är under högsäsong, mellan 30–50 minuter beroende på väglag och trafiksituation samt för styrkan från Stöllet 45-60 minuter beroende på väglag och trafiksituation.

För att korta ner insatstiden har det införts en FIP-funktion (Första Insats Person) i Sysseleback från 2019. FIP-funktionen innebär att en brandman under hela sin beredskap har ett mindre räddningsfordon med sig och kan bege sig mot en larmadress. Svarstiden för FIP ligger på 90 sekunder. Denna enhet åker således direkt till skadeplats utan att först åka till brandstationen i Sysseleback. Uppskattad körtid (nordliga vägen) från brandstationen i Sysseleback till Branäsberget under högsäsong med tunga fordon är ca 40 minuter. Med en FIP-bil har den tiden kapats med 10-15 minuter, beroende på var i området fordonet befinner sig vid larmtillfället.

Utökning av FIP-enheten är på gång däribland ett nytt fordon (skåpbil med mer plats för material). När Branäsområdet växer måste vattentillgången säkerställas. Gällande släckvatten har räddningstjänsten idag tillgång till 13 kubikmeter vatten genom brandbil/släckbil. Detta innebär att man idag vid brand kan förhindra och begränsa spridning till andra hus på berget. Insatstiden till dalen kan beräknas till halva tiden och vid behov av mer släckvatten kan det tas från älven. Räddningstjänsten är på gång att byta ut den gamla tankbilen i Sysseleback till ett lägre fordon, vilket innebär att problemet med framkomlighet i höjd i tunneln på berget för räddningsfordon vintertid inte ska kvarstå.

Sommartid har det bedömts finnas goda möjligheter för ambulanshelikopter och brandflyg (helikopter) att tillfälligt landa på parkeringsytor i dalen såväl som toppen. Vintertid bedöms vägområden och Nötmyren som tillfälliga landningsplatser.

Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt. Viss omgivningspåverkan kan förekomma vid tillverkning av snö, drift av lift och pist med mera.

Risk för olyckor

Planområdet är inte närbeläget någon utpekad farligt godsled eller miljöfarlig verksamhet. Ingen tidigare markanvändning har förekommit som indikerar risk för förorenad mark

Risk för översvämning

Området ligger inte inom risk för översvämning.

Risk för erosion

Ingen utpekad risk för erosion.

Risk för skred

Ingen utpekad risk för skred.

Risk för ras

Ingen utpekad risk för erosion.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGI:s kartvisningsjänst består marken i området av fast mark, berg. Ingen risk för ras eller skred föreligger.

Befintlig bebyggelse i angränsande bostadsområde, Illern, har grundlagts med normala grundläggningsmetoder. Totaltstabiliteten för området bedöms som tillfredställande.

Ingen markradonundersökning har utförts i området. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att beaktas i samband med bygglovsprövning.

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat ge upphov till markföroreningar.

Kulturmiljö

Inom planområdet och i dess närhet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar.

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.

Fysisk miljö

Området är långsmalt och beläget mellan avstyckade tomter som är under iordningställande och huvudvägen upp till Branäs. Markens sluttar brant från öst (+508-515) till vägen i väst (+499-+502).

Stora delar av området är påverkat från tidigare exploatering med anläggningsvägar, slänter och sprängsten. Det finns endast ett fåtal träd och ont om vegetation i området i övrigt. I samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Branäs utfördes en övergripande naturvärdesinventering för hela Branäsområdet. Inga höga naturvärden eller skyddade arter återfanns inom planområdet eller dess påverkansområde.

I närområdet finns dock gott om naturområden. På västra sidan huvudvägen är ett stort sammanhängande myrområde med längdspår vintertid. Över myren planeras för ny lift-och pist som kommer förbinda Korpen och det planerade området Nötåsen med resterande lift-och pistsystem i Branäs.



Bild 5-6: Foton från Korpen som visar landskapsbilden idag. Avverkat område med enstaka fristående tallar och ytor påverkade av iordningställande av befintlig kvartersmark.

Sociala

Inom hela Branäsområdet finns gott om möjlighet för rekreation och friluftsliv. Planområdet bedöms dock inte ha några höga sociala värden.

Teknik

Det som är kvartersmark för bostäder i underliggande detaljplan omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dricks-och spillvatten. Området utökas för att även omfatta tillkommande bebyggelse.

Näckåns energi AB är nätägare. Kapacitet för tillkommande bebyggelse finns.

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning. I närområdet finns idag återvinningsstation vid Soltorget samt vid Branäs by. Station för avfall, glas och pant finns vid infarten till Lohyllan, Illern och Tranan. Mark avsätts för hantering av avfall inom området.

Service

Branäsanläggningen finns minilivs i Branäs By. Vid Soltorget som ligger strax om planområdet finns livsmedelsbutik under högsäsong.

I Likenäs ca 6 km sydost om planområdet (på östra sidan Klarälven) finns livsmedelsbutik, vårdcentral, apotek och förskola.

Större arbetsplats finns i Ransby, strax över 3 km norr om planområdet (öster om Klarälven). Utmarksmuseet återfinns även här.

I Syslebäck, ca 1 mil norrut (öster om Klarälven), återfinns Kvistbergsskolan Fsk- åk 9. Här finns även förskolan Kvisten som har två avdelningar. I Stöllet ca 3 mil söderut finns Klarälvsdalens folkhögskola med utbildningar inom natur, turism och friluftsliv, vård och omsorg, allmän kurs och möjlighet att läsa collegeåret.

Trafik

Vägen till planområdet är betecknad som skoglig i nationella vägdatatabasen (Trafikverket) och nås från väg 957 i dalen nedanför Branäsberget. Vägen är grusbelagd och har en hastighetsgräns av 70 km/h förutom sträckan förbi Branäsanläggningens bostäder där den är reducerad till 50 km/h.

I Branäs by finns hållplats för Värmlandstrafiks busslinje 211 Värnäs-Syslebäck-Långflon. Linjen trafikeras för närvarande under vardagar mellan två till tre tillfällen (beroende på riktning) på morgon/förmiddag och tre tillfällen på eftermiddag med vissa avvikelser. Även under helger förekommer stopp vid hållplatsen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Beskrivs under rubriken "genomförandefrågor".

Natur

Tillgången på grönområden kommer vara oförändrad efter ett plangenomförande.

Däremot kommer lutningen mellan huvudvägen och den nya lokalgatan bli brantare till följd av exploateringen, det i kombination med mindre vegetation och bebyggelse uppförd med platta på mark kommer medföra en negativ påverkan på landskapsbilden. Påverkan kommer vara som mest påtaglig från huvudvägen, men kommer även vara synlig från Nötmyren och tänkta bostäder på Nötåsen. I syfte att minska påverkan finns bestämmelse om krav på återvegetering.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från undersökning om betydande miljöpåverkan gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6. En miljökonsekvensbeskrivning enligt MB kap 6 §11, 16, 18 kommer därför inte göras.

Dagvatten

I och med att andelen takyta och hårdgjord yta ökar i samband med exploatering, samtidigt som träd och annan vegetation minskar och lutningen mot angränsande väg ökar, kommer markens infiltrationsmöjligheter minska och avrinningshastigheten öka. Med hänsyn till kvarteretsmarkens storlek och att gatorna ska grusas bedöms dock ökningen bli marginell. Dagvattnet bedöms fortsatt kunna omhändertas genom lokalt omhändertagande, inom naturmarken och öppna dikeslösningar längs lokalgatan och huvudvägen.

Miljö kvalitetsnormer

Ett plangenomförande bedöms endast marginell påverkan på luftkvaliteten och bullernivåerna i området.

Bebyggelsen kommer anslutas till det kommunala dricks-och spillvattnensystemet. Ett plangenomförande bedöms inte ha negativ påverkan på vattenförekomsten eller påverka förutsättningarna att uppnå beslutade normer.

Hälsa och säkerhet

Ett plangenomförande bedöms inte öka risken för olyckor eller ha negativ påverkan på hälsa och säkerhet.

Sociala

Med den nya liften ökar tillgängligheten och ski-in/out möjligheterna i området. Ytterligare fritidshus bidrar till fler boendemöjligheter och potentiella besökare.

Riksintresse

Friluftsliv

Det område som berör av planeförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för friluftslivet eller av betydelse för riksintresset. Utbyggnad av liften ökar tillgängligheten och ski-in/out möjligheterna. Nya bostäder medför ytterligare valmöjligheter för besökare och fler gästnätter.

Rörligt friluftsliv

Det aktuella området bedöms inte vara av betydande intresse för det rörliga friluftslivet. Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Marken är sedan tidigare påverkad av exploatering och inrymmer inga höga naturvärden eller mark av betydelse för jord- eller skogsbruk. Att utvidga befintligt område som redan är påverkat av exploatering och med goda möjligheter för teknisk infrastruktur bedöms bidra till bättre hushållning och utnyttjande av befintliga resurser, än att ta ny mark i anspråk.

Plangenomförandet bedöms förenligt med 3 kap. miljöbalken.

Trafik

Trafikökningen till följd av ett plangenomförande bedöms marginell och kan hanteras inom befintlig infrastruktur. Från infarten och norrut går separat leder för gående, cyklister och skidåkare. I övrigt delar oskyddade trafikanter och motorfordon samma vägområde. Trafikbelastningen i Branäsområdet är låg, med undantag för vissa tider under stugbytdagar.

Parkeringsnorm på 1 parkering per 4 bäddar tillämpas i Branäsområdet.

Övrigt

Plankartan och planbeskrivning är upprättad enligt Boverkets föreskrift om detaljplan, BFS 2020:5 respektive planbeskrivning, BFS 2020:8.

Medverkande tjänstemän

Stadsarkitekt Evelina Palm, samhällsplanerare Sara Johansson och GIS-ingenjör Maria Henriksson.