



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Branäs 4:412 (Älgen norr)

Torsby kommun

Värmlands län

Bakgrund

Öckerökronan AB vill genomföra en "Detaljplan för del av Branäs 4:412 (Älgen norr)" på Branäsberget. Den nya planen ersätter en del av detaljplan nr 303, Branäs 4:115 m.fl. (Bottenlöstjärn).

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2015-08-18 att ge Öckerökronan AB positivt planbesked enligt 5 kap. 2 § PBL att upprätta detaljplan för del av Branäs 4:22 m.fl. (Älgen norr).

Planens syfte är, efter ändringar som resultat av samråd, att möjliggöra byggandet av två nya fritidshus i stället för de sex som ursprungligen föreslogs. Området är i gällande detaljplaner avsatt som "N", kvartersmark för fritidsändamål.

Miljö-, bygg och räddningsnämnden beslutade 2013-08-27 att planarbetet för att upprätta detaljplan för del av del av Branäs 4:22 m.fl. (Älgen norr) ska bedrivas med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen.

Samråd

Förslaget med sex fritidshus var på remiss under tiden från och med 8 februari 2016 till och med den 21 mars 2016. Efter en tids paus i planarbetet upprättades 2016-12-07 en samrådsredogörelse.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden kan under vissa förutsättningar anta en detaljplan med så kallat begränsat förfarande direkt efter samrådet.

1. En av två förutsättningar för ett begränsat förfarande är att också förutsättningarna för val av standardförfarande uppfylls vilket gäller i detta fall.
2. Ytterligare en förutsättning för begränsat förfarande är att alla i samrådskretsen godkänner planen utan ändringar.

Granskning

Kommentarer till inkomna yttranden nedan visar att flera av de som bjöds in till samråd inte godtog planen. Därmed kan inte planen antas av miljö-, bygg- och räddningsnämnden med ett begränsat förfarande. Ett granskningsskede har därför genomförts.

Granskningen redovisas i detta utlåtande som också redovisar vad som inkommit i det tidigare samrådet.

Samrådskretsen inbjöds till granskning genom att ett meddelande 2017-01-10 om att ett anslag satts upp på kommunens anslagstavla. Anslaget utgör underrättelse om att granskning ska genomföras.

Handlingarna har inför granskningen ändrats i enlighet med kommentarer i en samrådsredogörelse upprättad den 7 december 2016.

Granskning pågick från den 16 januari till och med den 31 januari 2017.

Granskningshandlingarna bestod av planhandlingar daterade 2016-12-07:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser/grundkarta

Övriga handlingar:

3. Samrådsredogörelse 2016-12-07
4. Behovsbedömning 2015-02-02

Handlingarna har, vilket angivits i meddelandet, redovisats på kommunens webbsida torsby.se/detaljplaner.

Antagande

I ett standardförfarande är det miljö-, bygg- och räddningsnämnden som får anta planen. Inför antagandet har detta granskningsutlåtande upprättats.

Remissinstanser inbjudna till samråd och granskning – utskick till:

Inbjudan skickades på remiss med post till:

Länsstyrelsen Värmlands län (E-brev)	Lantmäteriet (E-brev)
TeliaSonera, Skanova Access AB	Näckåns Energi AB)
TUAB -Torsby utveckling AB	

Torsby kommun - Miljö- bygg- och räddningsnämnden:	
Räddningschefen	1:e miljöinspektören
Bygginspektörerna	

Torsby kommun - Kommunstyrelsen:	
Kommunstyrelsens arbetsutskott	Tekniska avdelningen Näringslivschefen
Fritidschefen	Näringslivschefen

Torsby kommun övriga:	
Kommunala tillgänglighetsrådet	Ungdomsrådet

Berörda fastighetsägare enligt 2015-12-07 av Lantmäteriet upprättad fastighetsförteckning.

Vid granskningstidens slut 2017-01-31 hade följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen Värmlands län - samråd

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 2 februari 2016, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Lantmäterimyndigheten, och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 18 mars 2016.

Syftet med är att möjliggöra nybyggnation av sex nya fritidshus.

Tidigare ställningstaganden

Torsby kommuns översiktsplan från 2011 pekar ut området som ett utredningsområde med skid- och fritidsturism.

I översiktsplanen lyfts behovet av en ny fördjupad översiktsplan för Branäsområdet. Målet för aktörerna i Branäs är att nå en kapacitet om 10 000 bäddar. Behovet av samhällstjänster som räddningstjänst och akutsjukvård kan då likställas med en – i värmländska sammanhang – stor tätort. Länsstyrelsen konstaterar att flera strategiska frågor behöver hanteras i ett större sammanhang och instämmer i bedömningen att en ny fördjupad översiktsplan behövs för området.

Målet 10 000 bäddar är en punkt i en som Branäs Fritidscenter AB benämner "Generalplan för Branäs". Möjligen en olycklig benämning då detta enligt äldre bygglag har en betydelse att närmast jämföras med fördjupad översiktsplan. Någon sådan är det inte men företagets plan kan utgöra en god grund för upprättande av en mer formellt förankrad översiktsplan för området. Kommunen har alltså avsikt att arbeta fram en sådan översiktsplan.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL ---
vid samråd särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap.

Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Råd om tillämpningen av PBL mm

Planbestämmelser

Planområdet är uppdelat i en östlig och en västlig del där byggnader får uppföras. Området delas av en tänkt tillfartsväg där byggnadsförbud läggs. Endast det östliga området har en egenskapsbestämmelse om våningsantal. Om bestämmelsen om våningsantal ska listas under egenskapsbestämmelser så bör en motsvarande bestämmelse tillföras även i den västliga delen av området för att gälla inom det egenskapsområdet.

Vidare har flera andra egenskapsbestämmelser tillförts hela planområdet. Det gör att planen blir mycket flexibel men ställer samtidigt framtida fastighetsägare i en viss osäkerhet då exempelvis bestämmelsen z (marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik) tvingar den enskilde att tåla att en del av sin fastighet blir köryta. Samma osäkerhet gäller bestämmelsen g (marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning). Länsstyrelsen anser att större tydlighet kan uppnås genom att utreda och bestämma lokalisering för dessa behov.

Vatten- och avloppsförsörjning

Vatten- och avloppsförsörjningen är en dimensionerande planeringsfaktor i Branäs fritidsområde, vars avloppsreningsverk är nära kapacitetstaket. Tillkommande bebyggelse måste säkerställas tillgång till fungerande system för denna försörjning. Länsstyrelsens anser att planhandlingarna är otydliga vad gäller möjligheten att ansluta fler abonnenter till befintligt system. Handlingarna bör därför förtydligas i detta avseende.

Återstår två tomter inom ett sammanhållet kvarter. Egenskapsbestämmelserna är identiska i öst och väst.

Två nya tomter och befintliga Branäs 4:635 och 4:637 nås via det avprickade området. Detta bedöms inte leda till någon störande allmän trafik. Alternativ till de nya tomternas anslutningar till VA finns inte och läggs därför i mark i samma område. Körytor på enskild tomt har inte förutsatts i plangenomförandet.

Under samrådstiden har förhandlingar om ett kommunalt övertagande av de befintliga VA-anläggningarna pågått. I dessa diskussioner mellan Torsby kommun och Branäs Fritidscenter AB har det gjorts en överenskommelse om hur VA-frågan för aktuell detaljplan kan lösas. Se yttrande tekniska avdelningen. Förhandlingarna fortsätter i god anda också efter antagandet av denna detaljplan. Beskrivningen kompletteras under rubriken Teknisk försörjning. Avtal tecknas före årsskiftet 2016/17.

Sammantaget konstaterar Länsstyrelsen att frågan om vatten- och avlopps-försörjning är en strategisk planeringsfråga för området i stort och behöver hanteras i en övergripande plan.

Ett kommunalt övertagande av VA-anläggningar inom Branäsområdet innebär att hela VA-anläggningen från och med 2017 hanteras med de rutiner som gäller för strategisk planering för de kommunala VA-anläggningarna i kommunen i övrigt.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Noteras.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst och insatstider

Planområdet är beläget med stora avstånd till räddningstjänst varför insatstiderna vid händelse av olycka är stora. Delar av planområdet är brant och åtkomst för räddningsfordon kan försvåras.

Bygglovshandläggningen för ärenden inom Branäsområdet tar fasta på dessa förhållanden. Räddningschefen yttrar sig rutinmässigt i alla bygglovsärenden och krav på brandsäkerhet, minimering av risk för brandspridning tas regelmässigt upp vid byggsamråd. Kommunens brandförsvaret, räddningstjänstorganisation utreds för närvarande av extern konsult. Förslag kommer att presenteras i miljö-, bygg- och räddningsnämnden i april 2016. Länsstyrelsens synpunkt vidarebefordras till räddningschefen. Han kommenterar synpunkterna:

De enskilda fritidshusen placeras på små tomter med ett reglerat avstånd mellan byggnader som liknar en villaga-ta i en tätort. Risken för spridning av brand mellan byggnader bör diskuteras mot bakgrund av långa insatstider med svaga resurser. Det är därför av stor vikt att lokalt brandskydd utvecklas och dimensioneras för ett alltmer utbyggt Branäs.

” Det är inte bara kommunen som har ansvar för att hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka, eller att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Lagen om skydd mot olyckor är mycket tydlig med att huvudansvaret till skydd mot olyckor alltid åligger den enskilde. Den enskilde är såväl privatpersoner som företag och åläggs alltid att larma vid händelse eller risk för oönskade händelser samt att för egen del hålla ett skäligt skydd mot brand och annan olyckshändelse.

Sammantaget konstaterar Länsstyrelsen att frågan om räddningstjänst och akutsjukvård är en strategisk planeringsfråga för området i stort och behöver hanteras i en övergripande plan.

Vi kan genom information och kommunikation med byggherrar åstadkomma ett bättre skydd för den enskilde. När det gäller hälsa (akutsjukvård) hänvisas till Landstinget.”

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden har uppmärksammat räddningschefen om länsstyrelsens inställning i frågan om hälsa och säkerhet inom Branäsområdet. Se kommentar ovan.

Erosion

Delar av området är brant och väderutsatt. Den vegetation i form av träd som finns inom planområdet måste tas bort för att tomterna ska kunna bebyggas. Till följd av det riskerar marken att bli mer erosionsbenägen vid kraftiga regn. Markarbeten, grundläggning och dagvattenhantering behöver utföras med hänsyn till dessa risker.

I bygglovshandläggning i byggsamråd är det rutin att ta upp frågor om dagvatten och geoteknik på sådana här områden.

Buller

Planområdets närhet till liftanläggningar och skidpister där snökanoner tillverkar snö och snöskotrar och pistmaskiner aretar, även nattetid, innebär att bostäderna utsätts för buller. En planbestämmelse som anger att fasad mot norr ska dämpa minst 30 dB(A) har införts. En sådan bestämmelse bedömer Länsstyrelsen är svår att följa upp. Hur mycket en fasad måste dämpa beror på vilka nivåer olika bullerkällor genererar, vilket inte går att utläsa ur planhandlingarna. Fortsatt planering behöver förtydliga hur det förhåller sig med störningar i boendemiljön.

Befintlig lift kommer att ersättas med en ny stollift ca 2 meter längre norrut. Uppgifter om bulleralstring och bedömning av påverkan samt förslag till åtgärder har utretts av en konsult. Avsnittet om buller från liftar och snökanoner förtydligas i beskrivningen. Konsulten konstaterar efter att lift- och snökanonernas alstring av ljud har redovisats: ”För fritidshus inom en skidanläggning är det mest rimligt att tillämpa riktvärden för inomhusmiljön. Folkhälsomyndigheten har i en föreskrift angett 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus. Med normal byggstandard kommer det inte vara något problem att klara dessa inomhusvärden.” Utan ändring uppmärksammas bygglovgranskare att ta upp frågan vid samråd.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Noteras.

Ändringar i planen och övriga åtgärder kommer att utföras och vidtagas enligt ovan.

Länsstyrelsen Värmlands län - Granskning

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen --- under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om räddningstjänstens insatstider, buller, erosionsrisker, vatten- och avloppsförsörjning samt planbestämmelser. Flera synpunkter har till granskningen tillgodosetts antingen genom tydligare beskrivning, ändring eller genom minskning av exploatering. Kvarstående synpunkter redovisas per rubrik nedan.

Hälsa och säkerhet

Risk för erosion i den branta terrängen har reducerats i och med att planområdet har minskats i de branta delarna.

Situationen med långa insatstider för räddningstjänst är fortsatt densamma. Planen innebär en mycket måttligt ökning av antalet bostäder i Branäs, dock önskar Länsstyrelsen återigen understryka det olämpliga i att fortsättningsvis planera för ytterligare bostäder i området före det att en riskanalys och kartläggning över riskreducerande åtgärder har tagits fram.

Räddningschefen i Sunne, tillförordnad i Torsby, har i uppdrag att utreda en kommande förändrad räddningsorganisation i Torsby kommun. Här kommer länsstyrelsens synpunkter om bl.a. resurser för Syssebäck/Branäs att beaktas. Utredningen ska slutföras skyndsamt.

Planbestämmelser

Till granskningen har plankartan tillförts en gräns som markerar både fastighetsgräns och egenskapsgräns. Länsstyrelsen anser att syftet med gränsen är otydlig då det är oklart exempelvis hur fastighetsgräns fortsätter där den ofullständiga gränsen slutar. Vidare kvarstår oklarheter med blandningen av g-, u- och z-bestämmelser. Sammantaget delar Länsstyrelsen i all väsentlighet Lantmäteriets synpunkter i dessa frågor.

Se kommentar vid Lantmäteriets yttrande.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Lantmäteriet - Samråd

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsbildningar och skapa rättigheter som innebär att fastighetsindelningen överensstämmer med detaljplanen.

Kvartersmark med skilda ändamål ska inte höra till samma fastighet och mark som är allmän plats ska inte höra till fastighet som är i privat ägo. Användningsgränser samt vissa egenskapsbestämmelser är styrande för den kommande fastighetsbildningen.

Bildandet av fastigheter redovisas som illustration i vilken dessa villkor uppfylls. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Exempel på åtgärder:

Bilda ledningsrätt för allmännyttiga ledningar, inom u-område i planen.

Inom kvarter "B", boende ska bildas ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar. I samband med övertagandet ska överenskommelse om ledningsrätt på av Branäs Fritidscenters kvartersmark ingå i upprättat avtal.

Införs i beskrivningen.

Nybildade fastigheter genom avstyckning.

Planintressenten kommer att genomföra avstyckning och stå för förrättningskostnaderna.

Ev. bilda gemensamhetsanläggning för utfart inom kvartersmarken samt ansluta nybildade fastigheter till befintliga gemensamhetsanläggningar.

För trafik inom bostadskvarteret ska bildas en gemensamhetsanläggning till vilken nybildade fastigheter ansluts. Den gemensamma in/utfarten liksom de enskilda ansluts mot befintlig GA:6.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Koordinatkryssen har koordinaterna skrivna på fel ledd. Det bör också finnas minst fyra koordinatkryss för att kunna passa in och tolka planen och dess bestämmelser rätt vid genomförandet.

Som framgår av senare kommentarer minskas antalet tomter till endast två. I befintligt planområde finns avsatt en del av kvarteret för anslutning till GA:6 från dessa. Koordinatkryss kompletteras.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen behöver kompletteras med motivering – särskilda skäl – till att sätta enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Branäs Fridscenter AB är ägare till den kvartersmark på vilken liftanläggningar, skidbackar och skidspår anlagts och anläggs. De har rådighet över marken. I den aktuella planen ingår ingen allmän platsmark. Detta förklaras med tillägg i planbeskrivningen. Teckenförklaring stryks på plankartan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser behöver redovisas tydligare i genomförandebeskrivningen, så att kraven i PBL uppfylls. Nödvändiga nya rättigheter och anslutningar till gemensamhetsanläggningar bör exempelvis framgå.

Kompletteras i beskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen behöver uppdateras. Branäs 4:116 är avregistrerad.

Branäs 4:114 är berörd istället.

Berörda fastigheter är endas Branäs 4:112 och 4:114 lotten 2. Ändringar efter samråd innebär att färre fastigheter direkt berörs. De inbjudna i får meddelande om granskning och kan därmed ta del av hur samrådet påverkat planens utformning.

Plankarta med bestämmelser

Illustrationslinje är inte lämpligt att redovisa i plankartan eftersom de inte har någon juridisk betydelse. För tydlighets skull bör man i stället redovisa eventuella illustrationer på en separat bild. Illustrationslinjer kan lätt misstas för planlinjer eller befintliga fastighetsgränser.

Illustrationer bedöms inte behövas i den reducerade variant av planen som går till granskning.

Information

I de frågor där planen enligt Lantmäteriets mening måste förbättras är Lantmäteriet berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.

Noteras.

Lantmäteriet - Granskning

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra de fastighetsbildningsåtgärder som planen möjliggör och första vad planförfattaren har haft för tanke med de olika planbestämmelserna. ---

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Administrativa bestämmelser

I planen redovisas ett område som samtidigt har administrativa bestämmelserna g och z. Enligt planbestämmelserna innebär det att marken ska vara tillgänglig för både en gemensamhetsanläggning (g) och för allmännyttig korttrafik(z). Tyvärr är detta inte möjligt att genomföra rättsligt eftersom bestämmelserna i plan- och bygglagen och genomförandelagstiftningen inte är utformade för att kunna hantera områden som har både enskild (g) och allmän (z) användning samtidigt. Det torde också vara så att bestämmelsen "z" innebär att kommunen är huvudansvarig för såväl markåtkomst och ersättning, som utförande, drift och underhåll av de anläggningar som tillkommer inom dessa områden. Lantmäteriet menar alltså att planredovisningen i dessa delar måste göras om.

Beteckningen "z" utgår.

I beskrivningen anges:

"Området omfattar utöver kvartersmark för fritidshus också av fastigheten Branäs 4:114, lotten 4 som ägs av Fastighetsbolaget B3 i Branäs AB. Inom området tillförs mark för vägar och vändplatser med vägsamfälligheten Branäs GA:6 som huvudman."

Lantmäteriet saknar även en redogörelse i planbeskrivningen om vad ovan nämnda område är tänkt att användas för. Varför ska området vara tillgängligt för allmän körtrafik och avser bestämmelsen g utfarten från bostadsfastigheterna eller gäller de något annat?

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det ska framgå av planbeskrivningen hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska det bland annat framgå vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Under kapitel 7 och 8 saknas en redogörelse om hur behövliga fastighetsrättsliga åtgärder påverkar berörda fastigheter. Speciellt av de ovannämnda administrativa bestämmelserna.

Fastighetsindelningsbestämmelser

I den nya kvartersmarken för bostad är de tänkta fastigheterna begränsade genom användandet av en linjetyp som avser att vara fastighets- och egenskapsgräns. Användandet av denna linje innebar i praktiken en fastighetsindelningsbestämmelse.

”z” utgår.

Områdets användning – ser ovan.

Mellan de två nya fastigheterna finns passage som ger skidåkare möjlighet att nå skidområdet.

I beskrivningen anges:

”Exploatören låter bilda en exploateringsfastighet inom mark som ingår bostadskvarter.”

Kompletteras:

Avstyckning från denna (Fgh A respektive Fgh B) görs av exploatören i samråd med köpare och enligt på plankartan anvisad fastighetsbildning.

Införs i planbeskrivning:

”På den del av fastigheten 4:114>4 (Plankartans 4:114>2 ändras till detta) som ingår i planområdet får tillfart till två nya fastigheter (Fgh A respektive Fgh B) anordnas samt får anläggas ledningar för VA till dessa fastigheter. Exploatören har rådighet över området vilket möjliggör att det också får utgöra passage till friluftsområdet norrut.”

Detta är avsikten. Exploatören vill hindra att de relativt stora tomterna delas och bebyggs med fler än en bostadsbyggnad.

Vill man i planen använda sig av denna bestämmelse måste den helt innesluta det området som man vill bestämma. Antingen om det gäller g, u eller z området eller marken för de nya fastigheterna. Är det en administrativ bestämmelse man önskar bestämma måste området få en egen rättighet som betecknas med bokstaven a och sedan index efter detta. En detaljerad redovisning är nödvändig av rättigheterna eftersom bestämmelserna är tvingande (vid beslut om bygglov) och bindande för Lantmäteriet i en kommande förrättning.

Om det gäller för de blivande bostadsfastigheterna ska det också framgå i en planbestämmelse att styckningslotterna ska bildas utefter de gränser som anges i plankartan.

Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser är bindande vid kommande lantmäteriförrättning måste det i planbeskrivningen framgå en prövning av gällande regler i berörda lagstiftningar. Gäller bildande av bostadsfastighet så är det prövning enligt fastighetsbildningslagen, är det bildande av gemensamhetsanläggning så gäller det prövning enligt anläggningslagen osv.

Den angivna linjen behöver i detta fall inte helt omsluta området inom vilket den nya fastigheten ska bildas. Hänvisning till Boverkets webbsidor:

”Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.5
Fastighetsindelning – 4 kap. 18 § första stycket 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Fastighetsindelningsbestämmelser bör tillämpas när en viss lösning för

fastighetsindelningen eftersträvas eller när det finns behov av att bestämma en fastighetsindelning. Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter bör regleras med en fastighetsindelninglinje.”

”Fastighetsindelninglinjer gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Om en fastighetsindelninglinje sammanfaller med någon plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen. De blivande fastigheterna bör namnges med Fastighet som vid behov kan förkortas Fgh följt av versala bokstäver i alfabetisk ordning.”

Plankartan kompletteras.

Detta formuleras i beskrivningen:

Är tanken med planen att man vill använda sig av fastighetsindelningsbestämmelser så måste både planbestämmelserna och planbeskrivningen kompletteras. Annars rekommenderar Lantmäteriet att man i planen använder sig av enbart egenskapsgränser.

Båda kompletteras.

Skanova - Samråd

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Torsby kommun - Samråd:

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inget att erinra mot planen Branäs 4:122 m.fl. (Älgen Norr), men hänvisar till att även tekniska avdelningens yttrande ska tas i beaktande.

Noteras att rätt beteckning är Branäs 4:112.

1:e miljöinspektören

Miljöavdelningen har getts möjlighet att avge yttrande för detaljplan för del av Branäs 4:112 (Älgen norr)

Jag har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Tekniska avdelningen

Då en överenskommelse träffats med Branäsgruppen om hur dricksvattentillgången kan hanteras under högsäsong har tekniska avdelningen inget att erinra.

Tekniska avdelningen har blivit informerade om länsstyrelsens yttrande innan de lämnade detta egna yttrande efter att då ha kontaktat Branäs Fritidscenter AB för att uppnå en överenskommelse.

Kommunala tillgänglighetsrådet

Ref: Inbjudan till samråd Del av Branäs ---
4:112 m.fl. (Älgen Norr)

Kommunala tillgänglighetsrådet har inga synpunkter i ärendet.

Räddningschefen Samråd

Det är inte bara kommunen som har ansvar för att hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka, eller att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Lagen om skydd mot olyckor är mycket tydlig med att huvudansvaret till skydd mot olyckor alltid åligger den enskilde. Den enskilde är såväl privatpersoner som företag och åläggs alltid att larma vid händelse eller risk för oönskade händelser samt att för egen del hålla ett skäligt skydd mot brand och annan olyckshändelse.

Vi kan genom information och kommunikation med byggherrar åstadkomma ett bättre skydd för den enskilde.

När det gäller hälsa (akutsjukvård) hänvisas till Landstinget.

Yttrandet ska ses som en kommentar till länsstyrelsens yttrande i samrådet.

Yttrandet ska ses som en kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Fastighetsägare - Samråd:

Branäs Event, Fastighetsbolaget B3, Fastighetsbolaget B3 i Branäs och Öckerökronan genom Örja Backman

Vi godkänner i alla bolag detta förslag. ---

Branäs 4:636 Mats och Jenny Edvardsson – Samråd och Granskning

Våra tidigare åsikter i ärendet står kvar, såg för övrigt att var förra skrivelse ej var med i publicerad samrådsredogörelse.

Vi standardförfarande krävs i plan- och bygglagen inte att en samrådsredogörelse upprättas. Vi har som princip att göra detta ändå. Det ni skrev i samrådet kom in något sent men det är inte för sent att redovisa det nu i granskningen.

Samrådsyttrande:

Vi har varit lyckliga stugägare i Älgen Branäs i över 10 år. Det ä fantastiskt att komma dit för det känns precis som att komma till fjällen.

Noteras.

Denna känsla utgörs till stor del av att det finns lite skog kvar i området och detta är den sista som finns kvar i Älgen. Vi tycker det är jätteviktigt att bevara denna skogsdunge för den ger vildmarkskänsla i hela området. Skulle man ta bort denna urgamla värmländska skog så kommer mycket av känslan av att vara en del i naturen att försvinna.

Flera yttranden i samma anda föranleder att endast två fastigheter för två fritidshus kommer att redovisas i en reviderad plan inför granskningen.

Vi ber er därför överväga om denna skogsdunge verkligen ska exploateras, det tar mångas hundra år att återskapa dessa fantastiska granar.

Omfattningen reduceras.

Granskningsyttrande:

Man har nu gjort en kompromiss som innebär att man fortfarande vill ta bort stora delar av skogsridån som ligger mellan var stuga och Björnbacken vilket vi tycker är jättetråkigt, vi tycker fortfarande att det är viktigt att behålla den lilla skog som är kvar i området Älgen för att inte ta bort känslan att man är i fjällen. Tar man bort träden så tar man också bort charmen som Branäs idag har och det blir mer en vindpinad kulle med stugor.

Fick för övrigt idag på ett meddelande från Branäs att man satsar på sommaruthyrning det är ju ännu en anledning att bevara den natur som finns kvar.

Den nuvarande skogsridån är ju också positiv för att det inte skall bli så utsatt för vind, detta är ju en fördel med avseende på både trivsel och snöläggning. Vi tycker således att det är jättepositivt med en fortsatt exploatering av Branäs som område, exploateringen är ju idag söderut där man nu satsat mycket på nya nedfarter snöläggning och liftar. Och därmed skall ju givetvis exploateringen fortsätta i denna riktning. Att man skall skövla och trycka in stugor i Älgen inte känns helt genomtänkt när det finns utrymme för exploatering i andra områden som är både naturligare och bättre för alla.

Många stuggäster i Älgen använder idag utrymmet som är tänkt att exploateras som naturlig ski-in-ski-out. Vi tror också detta kan äventyras på sikt vilket är jättetråkigt. En av dom positiva signaler man idag får från många barnfamiljer är att det är lätt att ta sig till backen, vet inte hur detta kommer att bli om man exploaterar marken. Tror att det måste fyllas upp för dom tänkta tomterna och då kan det bli svårt att ta sig båda vägar.

Exploatören har tagit ställning till yttrandet och bedömer det angeläget att genomföra de två fastighetsbildningar som kan bli aktuella med planförslaget.

De två tomterna utgör en tredjedel av ursprungligt förslag. Detta bedöms inte vara skövling av området.

Området mellan de två tomterna utgör en för skidåkning sex meter bred korridor till backen.

Vi är slutligen positiva till exploatering av Branäs men tycker detta är en dålig sådan, vi ser mycket gärna en exploatering i de områden där det är naturligt. Vi måste gemensamt försöka bevara det positiva i Branäs för att vi skall få nöjda gäster i framtiden.

Som ni kanske vet placerades vårt hus fel av entreprenören när det sattes ut, då delar av vårt hus låg utanför tomten i västlig riktning, detta resulterar i att entreprenören efter påtryckningar från lantmäteriet efter ca 7-8 år fick justera detta. Då fick vi en bit mark västerut samtidigt som man tog en bit österut. Denna östra bit man tog i utbyte från oss på grund av att man satt ut huset fel skall nu användas till tillfartsväg till de tänkta nya tomterna. När vi köpte tomten så gick den ända fram till 4:638:s tomtgräns. Så den möjlighet till tillfartsväg som idag finns skulle aldrig funnits där om man placerat vårt hus rätt på tomten. Och det är så det var menat att bli, det skulle aldrig bli några mer hus norrut.

Vår syn kvarstår alltså att detta lilla grönområde lämnas orört och att Älgen inte skall exploateras norrut vilket aldrig varit meningen. Vi godkänner inte föreslagen plan för området Branäs 4:412 (Älgen Norr).

Branäs 4:640 P Buschart - Samråd

Jag är medveten om att min åsikt sannolikt inte kommer att förändras så mycket av dina förslag, Det är antagligen ett lånelöfte. När vi 10 år sedan köpte 4:640 var en av de främsta skälen ; Location och natur. Enligt min mening, antalet träd som skiljer husen från skidbackar är viktiga för områdets unika karaktär.

Godkänner inte planförslaget.

Trafiken som alstras för de två tomterna bedöms inte vara omfattande. Utrymme finns för att också skidåkning ska vara möjlig.

Noteras.

Sammantaget har exploatören kommit fram till att dina och andra fastighetsägares omsorg om trädridån gör att endast två tomter ingår i det förslag som nu går ut på granskning. I befintlig plan har med en passage mellan fastigheterna Branäs 4:635/636 och 4:637/638 förberetts för åtkomst av dessa två tomter. Norrut, norr om Branäs 4:439, belägen direkt norr om Branäs 4:640 anordnas ingen ny byggrätt.

Branäs 4:640 P Buschart - Granskning

Det er med stor beklagelse fra min side, Dette noteras.
at man ønsker at bygge på älgen norr.

Da jeg købte grunden i 2005 var det netop på grund af den gode beliggenhed, de mange træer og udsigten fra vore vinduer. Jeg ser desværre, at denne udvidelse kun er begyndelsen og det næste bliver vel et par huse mere ud for vore grund?

Jeg er stærk modstander af flere huse på den del af bjerget, og bliver trist over udviklingen.

Branäs 4:641 Patrik och Anna Fredén - Samråd

Vi godkänner inte den föreslagna detaljplanen för 6 tomter mellan befintlig bebyggelse i Älgen och Björnbacken. Kommenteras nedan.

Det är två anledningar till detta:

1. Intrycket av Branäs – estetiskt och vildmarkskänsla
2. Barnperspektivet – behov av allmänna ytor för lek

Sist har vi en åtgärd som behöver göras, om man trots allt väljer att gå vidare med den föreslagna detaljplanen.

Vi har även skickat med några bilder för att förstärka våra ståndpunkter.

1) Intrycket av Branäs – estetiskt och vildmarkskänsla

Om denna yta bebyggs kommer den sista skogen i området att försvinna. Detta kommer att ge ett mycket trist intryck av Branäsberget. I dag så är upplevelsen av Björnbacken att den trots allt "ligger i vildmarken på ett fjäll" pga att ena sidan är beklädd med skog. Om man tar bort denna skog och ersätter med hus (som vid Aspen på norra sidan av Björnbacken) kommer intrycket enbart bli en backe omgärdad av hus. Vad är då skillnaden i intryck jämfört med tex Hammarbybacken? Björnbacken är idag en mycket central backe i Branäs som alla besökare på Branäsberget utnyttjar mycket. Besökare till Branäs kommer mestadels från städer i sydsverige och de uppskattar vildmarkskänslan.

Än viktigare blir denna skog om man ska få igång sommarsäsongen. Tyvärr är Branäs alldeles för tätbebyggt idag, det är mest tomter och nedfarter. Detta ger ett väldigt tråkigt intryck på sommaren, då inga allmänningar med träd sparats i de bebyggda områdena.

Vi tror att sommarsäsongen kommer bli betydande för Branäs i framtiden. Detta kommer skapa många arbetstillfällen i Torsby kommun, eftersom man då kan ha anställda året runt och inte bara säsonganställda. Eftersom Branäs har ett mycket gott rykte hos barnfamiljer, bör det vara enkelt att få igång sommarsäsongen. Men då krävs att man har sparat lite skog mellan hus och nedfarter, annars blir bara intrycket hus, hus och mera hus. Då väljer man ett annat resmål.

Med reducering till två nya tomter kommer övervägande del av trädridån att sparas. Norr om Branäs 4:641 föreslås inte någon byggrätt.

Med reducering till två nya tomter kommer övervägande del av trädridån att sparas.

Detta är mycket bra synpunkter och från kommunens sida hoppas vi att de två återstående tomterna inte ska bli avgörande på det sätt som beskrivs.

En hel del ansvar ligger också på enskilda fastighetsägare, ingen nämnd ingen glömd, att se om sitt hus. Många tomter saknar helt åtgärder för att ge ett gott intryck under snöfria delar av året.

2) Barnperspektivet – behov av allmänna ytor för lek

Denna skogsdunge är idag flitigt använd av barnen från både Älgen och Aspen. Detta gäller framförallt på sommaren, men även på vintern. Vår familj var i Branäs vid tre olika tillfällen i somras (juni, juli och augusti) och vid alla dessa tillfällen var det mycket barn från framförallt Älgen och Aspen som lekte i skogen. Skogen fyller ett stort syfte som lekyta och rekreation, där finns fantastiskt mycket blåbär, stora härliga träd och perfekta ställen för lek och kojbygge. Skogen är lättillgänglig, välbevarad och torr (dvs ingen myrmark). Att skogen skulle vara full av sly som det står i behovsbedömningen stämmer inte, i alla fall inte för den plana del som gränsar till 4:637, 4:639, 4:641 och 4:643. Dessutom finns det inga vägar eller vattendrag i närheten, dvs minimal olycksrisk för barnen. Eftersom Branäs inriktning är barnfamiljer måste man göra lektytor i området. Små barn kan inte gå flera hundra meter för att leka. Var ska barnen från Älgen leka om det sista skogsområdet tas bort? Detta blir än mer viktigt när Branäs får igång sommarsäsongen. Att leka i nedfarterna (dvs slalombackarna) är inget alternativ, där finns inget som kan roa eller stimulera barnen.

Idag är det väldigt tydligt att barnperspektivet måste genomsyra all fysisk planering när ny bebyggelse planeras. Man sparar allmänningar för spontanlek och planerar för lekplatser. Detta bör även gälla för Branäs.

Vi har tidigare pratat med åtskilliga husägare i Branäs och alla är väldigt samstämmiga om värdet av att spara lite allmänningar med skog.

Med reduktion till två nya tomter kommer övervägande del av trädridån att sparas. Någon väg i norr byggs inte. Förhoppningsvis är detta en kompromiss som kan accepteras.

**Åtgärd som behövs om man trots
ovanstående väljer att gå vidare med
detaljplanen**

Om man ändå väljer att gå vidare detaljplanen så vill vi ha en allmänning ut mot Björnbacken mellan tomterna som gränssar till 4:641 och 4:639. Den allmänning som är föreslagen mellan 4:643 och 4:641 kommer bli svår att använda för oss eftersom all snö från fastigheterna 4:641 och 4:642 plogas till en flera meter hög snövall i norra änden av vår tomt.

I det ändrade förslaget tillgodoses dessa synpunkter. Här görs inga förändringar mot i dag.

Branäs 4:639 Susanne och Jim Svahn - Samråd

Godkänner utan ändring ---

Branäs 4:921 Irene och Stig Börjesson - Samråd

Godkänner utan ändring ---

Branäs 4:635 Jörgen Karlsson, Malin och Agneta Andersson - Samråd

Vi har haft vårt boende i Älgenområdet under +10 års tid och uppskattar anläggningen som en del av den Värmländska naturen. Anläggningen har vuxit dramatiskt under åren vilket vi sett som positivt men för vidare exploatering bör bevarandet av naturen tas i anspråk. Området som nu avses exploateras är det sista grönområdet i hela anläggningen och vi anser att det bidrar till en fjällkänsla som tyvärr kommer att försvinna om granarna avverkas. En ytterligare synpunkt är att skogen fungerar som ett skydd från snökanoner och den yrsnö som byggs upp på taken. Vi vädjar till er beslutsfattare att överväga om det verkligen är rätt beslut att såga ner denna vackra skogsdunge med granar som fått växa under 100 års tid?

Att kunna få ha kvar det sista grönområdet skulle bidra till att Branäs anläggningen har kvar sin charm med naturkänsla, vilket vi gärna ser bevaras även i framtiden.

Således är vårt svar att vi inte godkänner planen.

Noteras.

Genom att kraftigt reducera antalet tomter kommer övervägande del av skogsridån att bevaras. Förhoppningsvis är detta en acceptabel kompromiss.

Branäs 4:635 Jörgen Karlsson, Malin och Agneta Andersson - Granskning

Vi har tagit del av samrådsredogörelsen och granskningen av förslag till ny detaljplan för del av Branäs 4:412 (Älgen norr). ---

Till en början kvarstår våra synpunkter i det brev vi skickat tidigare (daterat 2016-03-21). I tillägg har vi undertecknande ägare följande kompletterande åsikter till att detta ärende inte drivs vidare för genomförande: ---

1.

Vi ser att nya förslaget bygger på en kompromiss och att göra en uppgörelse att bygga på de två nedre tomterna från tidigare förslag. Givetvis drabbar detta fortsatt oss och förändrar inte vår situation med att ovanliggande fastigheter öster ut bemöts och föreslagen plan ändras och man tar hänsyn till att inte bebygga området till de angränsande tomterna 4:639, 4:641 samt 4:643.

Noteras att synpunkter kvarstår.

2.

Övriga fastigheter i nedre delen av området Älgen använder frekvent vår tomt samt område g u z för ski in-ski-out för smidig åtkomst till Björnenbacken. Att detta område nu blir blockerat av tomter samt av körtrafik som kan innebära grusad vägbana mm anser vi att det resulterar till en betydlig försämring av området.

Om grusning ska behövas avgörs av GA och troligen behöver grusning ite utföras här.

I samrådsredogörelsen framgår det även att Branäs "eftersträvar" ski-in-ski-out, denna plan bidrar endast till en försämring. I tillägg drabbar det vår fastighet till en fullständig begränsning av ski-in-ski-out av föreslagen fastighet Fgh A.

Se kommentarer ovan.

3.

För uppförande av Fgh A och Fgh B kommer en betydande del av grönområdet och trädridån att behöva avverkas. Majoriteten samt tyngdpunkten av inkomna åsikter i samrådsredogörelsen bygger på att området skall få ha kvar sin charm med att bevara växtlighet och den fina trädridån längs alla fem fastigheter, med denna kompromiss anser vi att det estetiska totalt faller bort och endast en liten övre dunge bevaras.

Se kommentarer ovan.

4.

Vi vill också förmedla att det finns ett muntligt löfte från markägare om att det inte kommer att bebyggas varken väster eller norr om var tomt. Detta var en av anledningarna till att vi da tog beslut att köpa/bygga fritidshus i Branäs. Efter 11 år finns en ny fastighet bebyggd väster om oss (4:927) med en liten "mellan gränsande" tomt 4:114 på ca 5 meter.

Uppgift om detta har framförts till exploatören som inte bekräftar uppgiften.

I tillägg framkom det, efter ca 7 år, att utsättningen av vårt hus hade placerats utanför vår tomtgräns av entreprenören, lantmäteriet fick i uppgift att "efterjustera" tomtgränserna. Eftersom markägare och entreprenör är samma person så gick vi, tillsammans med ägare till 4:636, med på att "i god tro" kompromissa om att justera var tomt och att det blir ett området mellan var tomt och ovanliggande tomt 4:637/638.

Noteras – redovisning av synpunkterna har gjorts till exploatören.

Personen som drev ärendet klarerade att detta kommer att förbli "tom mark" och ingen bebyggelse kommer att ske och detta var enda lösningen för att inte behöva "flytta huset".

Om vi inte hade gått med på justering av tomtgränsen så hade var tomt gått fram till fastighet 4:638 (enligt ursprunglig plan) och den tilltänkta väg (4:114_2 / g u z) som avses användas till Fgh A och Fgh B hade inte funnits och således skulle inte hus kunna byggas norr om vår fastighet.

Att detta ärende drivs vidare ser vi med stor besvikelse.

Branäs 4:643 Eva-Lena Backman - Samråd

Vi anser inte att 4:112 skall bebyggas. Vi tycker det är viktigt att detta genuint vackra grönområde skall bevaras så som det är i dag, dessa gamla granar som står så vackert mitt i ett skidområde.

Jag godkänner inte planen.

Skogen norr om Branäs 4:639, 641 och 643 liksom norr om Branäs 4:927 bevaras i och med de ändringar som gjorts inför granskningskedet.

Branäs 4:643 Eva-Lena Backman - Granskning

Planens syfte att möjliggöra byggandet av två nya fritidshus i stället för de sex som ursprungligen föreslogs, ser vi inte som en fördel för området. Det vackra och enda grönområdet i Älgen och på Branäsberget bör få vara kvar för både lek och fågelkvitter, Träden är en vacker avgränsning mellan stugor och backe. Meduppförandet av två fastigheter kommer en betydande del av grönområdet att behöva avverkas och då blir det inte mycket till grönområde kvar på Branäsberget.

Skogen norr om Branäs 4:639, 641 och 643 liksom norr om Branäs 4:927 bevaras i och med de ändringar som gjorts inför granskningskedet.

Branäs 4:637 Perry Willy Mathisen - Samråd

Har fått brev for Detaljplan for Älgen Norr og har bare ett par spørsmål ang dette da vi eier Älgen 24, Branäs 4:637.

Vi synes så klart att det er veldig trist att det skal bygges der da vi ligger helt perfekt med vår stue der. Bra det er utvikling i området med liker ikke att det skal bygges så tett på hver eneste ledig liten mark.

Det som er merket prickmark er det veien til de nye stuene ? Att de går parallelt med hissen ?

Vet du om det er par hus eller singel hus som skal bygges ?

Vet ikke om du er den rette til å svare men prøver alikevel.

Jeg har vært i Branäs i påske å kan ikke forstå att det kan bli plass til både hus og vei mellom eksisterende hus i Älgen og Bjørnebakken. I hvertfall ikke de på de 3 nederste tomtene hvor det er smalest.

Er ikke fornøyd med fortetningen som kommer i dette omerådet. Synes også det er merkelig att Branäs godtar dette da de får vei helt inntil heisen. Området burde vært satt av til fremtidig bakke for Branäs.

Detta tas som yttrande i samrådet.

Flera liknande synpunkter har lämnats in. Planens omfattning reduceras till endast två nya tomter. En ny tomt bildas direkt norr om fastighet en Branäs 4:637.

Väster om Branäs 4:637 finns prickad mark som kan ge infart för dessa två tomter. Trafik till och från två nya stugor bedöms inte bli omfattande. Det som motiverar placeringen är att man i Branäs eftersträvar ski-in-ski-out för de allra flesta. Här blir detta möjligt och det också för de befintliga fastigheterna.

På dessa tomter får knappast parhus plats så räkna med enkelhus.

Väg är inte längre aktuellt och det återstår i förslaget endast två nya tomter.

Väg utgår.

Ønsker mere info om hvor langt dere har kommet i planene og hva utbygger tenker å gjøre med omerådet. Det er masse ledig mark rundt i Branäs som heller kan utvikles. Jeg synes det er bra med utvikling men ikke når alle små ledige områder skal tettes igjen.

Vi trenger også noen grønne fri områder rundt alle stuene.

För övergripande planer hänvisar vi till Branäs Fritidscenter AB men för pågående detaljplanering till kommunens webbsidor.

torsby.se/detaljplaner

Övervägande del av skogspartiet sparas med de ändringar som görs i förslaget.

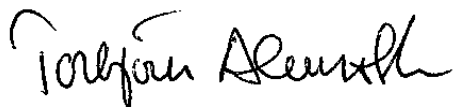
Därutöver enligt inbjudan till remiss:

Branäs Fritidscenter AB - Samråd

En fastighetsägare, som är den enda, inom planområdet, Branäs Fritidscenter AB godkänner planen.

Noteras.

Torsby 2017-03-09



Torbjörn Almroth
stadsarkitekt