



Plan- och genomförandebeskrivning

DETALJPLAN FÖR BRANÄS 4:52 M FL (Ljunghyllan)

Torsby kommun Värmlands län

Innehållsförteckning

1	HANDLINGAR.....	3
2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
3	FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	3
3.1	Markens lämplighet.....	3
3.2	Värdefulla områden.....	3
3.3	Riksintressen.....	4
3.4	Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål.....	4
3.5	Strandskydd enl. 7 kap. MB.....	4
4	PLANDATA.....	5
4.1	Lägesbestämning och areal.....	5
4.2	Markägoförhållanden.....	5
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
5.1	Natura 2000-område.....	5
5.2	Översiktliga planer.....	5
5.3	Översiktsplan för Branäs, FÖP 2.....	6
5.4	Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
5.5	Bostadsförsörjningsprogram näringslivsprogram etc.....	9
5.6	Program för del av planområdet.....	9
5.7	Miljökonsekvensbeskrivning.....	9
5.8	Kommunala beslut i övrigt.....	9
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
6.1	Natur.....	10
6.2	Bebyggelseområden.....	11
6.3	Friytor.....	13
6.4	Vattenområden.....	14
6.5	Gator och trafik.....	14
6.6	Teknisk försörjning.....	15
6.7	Administrativa frågor.....	16
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
7.1	Beskrivning av verksamheten.....	17
7.2	Nuläge och nollalternativ.....	17
7.3	Föroreningar i mark och vatten.....	17
7.4	Miljömål.....	17
7.5	Miljö kvalitetsnormer MKN.....	17
7.6	Kulturmiljöer och fornlämningar.....	18
7.7	Ekonomiska konsekvenser.....	18
7.8	Jämlikhet och jämställdhet.....	18
7.9	Sammanfattning.....	18
8	GENOMFÖRANDE.....	19
8.1	Organisatoriska frågor.....	19
8.2	Avtal.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
8.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	19
8.4	Ekonomiska frågor.....	19
8.5	Tekniska frågor.....	19
9	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20
10	REVIDERING	20

1 HANDLINGAR

Planhandlingar daterade 2013-07-09 består av:

1. Denna plan- och genomförandebeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den nya planens syfte är att möjliggöra en exploatering anpassad till principer som gällt för senare års planläggning för fritidshus inom Branäsområdet. Planområdet är i huvudsak i dag detaljplanelagt med syfte att möjliggöra byggandet av fritidshus.

Den nya planen innebär att möjliggöra en generell exploateringsgrad i proportion till fastighetsarea samt allmänt mer generella planbestämmelser med utgångspunkt från att inte göra detaljplanen mer detaljerad än vad som kan motiveras av exploatörens önskemål om byggande. Beroende på önskemål om storlek och typ av byggnad, stuga, parhus, loftgångshus etc förutsätts fastighet av lämplig storlek för respektive byggnad avstyckas från exploateringsfastigheten Branäs 4:52.

Plangränsen har justerats i förhållande till gällande plan att bättre följa fastighetsgränserna. Det innebär en något utökad planareal främst i planområdets norra del. Det finns i och i anslutning till planområdet förberedd infrastruktur som t.ex. gata med belysning och ledningar för VA.

3 FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

3.1 Markens lämplighet

Marken inom planområdet är till stor del ännu obebyggd men en servicebyggnad är uppförd med boende i ett övre plan och pågående inredning av restaurang i entréplanet.

Byggrätt finns för att uppföra fritidshus men med begränsningar i byggrätten som bedöms vara otidsenliga.

Marken bedöms således vara lämplig för den markanvändning som påbörjats och nu kan utvecklas vidare.

3.2 Värdefulla områden

Enligt miljöbalkens 3 kap. 2-5 §§ skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från 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.

Föreslagen planering tar inte något sådant område som avses ovan i anspråk.

3.3 Riksintressen

Planens genomförande anses i och med att marken till helt övervägande del sedan tidigare är planerad för bostadsändamål vara förenligt med de gällande riksintressen som finns i området.

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.

Det övergripande ställningstagandet från Torsby kommun är att samtliga riksintressen ska skyddas och att verksamheter som påtagligt skadar ett riksintresses värden inte får komma till stånd.

Planens genomförande anses vara förenligt med de gällande riksintressen som finns i området.

Riksintressen för naturvård: Planområdet ligger inom utpekat riksintresse för naturvård (Klarälvdalen-Sunnemodalen).

Riksvärdena för detta område är: "Älvdal. Slalomanläggning, naturskog med förekomst av långskägglav".

Riksintresse friluftsliv: Planområdet ligger inom utpekat riksintressen för friluftsliv (Branäs). Intresseaspekter (primära): turåkning, utförsåkning, bär- och svampplockning samt vandring.

Områden med geografiska bestämmelser: Övre delen av Klarälvdalen innefattande Branäs omfattas av geografiska bestämmelser. Området är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

I de delområden som markerats för markanvändning "N", friluftsområde möjliggörs utveckling av skidnerfarter koordinerade med Branäsbolagets planer för utveckling av skidanläggningen.

3.4 Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål

Miljökvalitetsnormer och mål kommenteras i kapitel "7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE".

3.5 Strandskydd enl. 7 kap. MB

Inga vattenförekomster finns som kräver strandskydd inom planområdet. Den bäck som endast till viss del ligger i dagen är endast vattenförande vid snösmältning och riklig nederbörd.

Den är nedanför planområdet till stor del av sin sträckning kulverterad inom den där gällande detaljplanen.

4 PLANDATA

4.1 Lägesbestämning och areal

Området är beläget vid foten av Branäsberget och utgörs i huvudsak av en plåtå ovanför och strax norr om Branäs centrum i dalen. Nivåskillnaden mot dalen är ca 40 till 50 meter.

I planområdet finns i dag en servicebyggnad och utbyggd infrastruktur.

Planområdets areal är 6,77 ha.

4.2 Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter är privatägda. Fastighetsförteckning har upprättats av Lantmäteriet.

5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

5.1 Natura 2000-område

Klarälvdalens övre del omfattas av ett Natura 2000-område som ett nationellt särskilt värdefullt vattendrag.

Klarälvdalen är en lång sprickdal i nordväst-sydostlig riktning genom nästan hela Värmland. Det främsta intresset är de geovetenskapliga värdena, med den långa meandersträckningen och många spår från istiden. Den svenska delen av Klarälven är 270 km lång, med en fallhöjd till Väneren på 248 meter.

Inom hela området finns goda förutsättningar för ett rikt friluftsliv, och då främst ett vattenbaserat sådant med exempelvis sportfiske, turer med flotte på Klarälven, paddling etc. Möjligheter till ett landbaserat friluftsliv finns också med ett flertal strövområden och vandringsleder längs med älven.

Arbeten i samband med genomförandet av detaljplanen förutsätts inte medföra någon påverkan på N2000-området.

5.2 Översiktliga planer

Kommunövergripande Översiktsplan ÖP 2010

Översiktsplann, ÖP 2010, för Torsby kommun fick laga kraft 2011-03-25.

I översiktsplanen redovisas det övergripande målet: "År 2015 har vi i Torsby kommun en yngre befolkning". Här redovisas också fem delmål varav ett är: "En ytterligare utvecklad turism och upplevelsenäring".

I översiktsplanen pekas hela Branäsområde ut som utredningsområde (U 6). Detta innebär att den nu gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP 2) bör ersättas med en ny.

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Branäs (antagen 1988-05-10) är planområdet utpekat för bostadsbebyggelse.

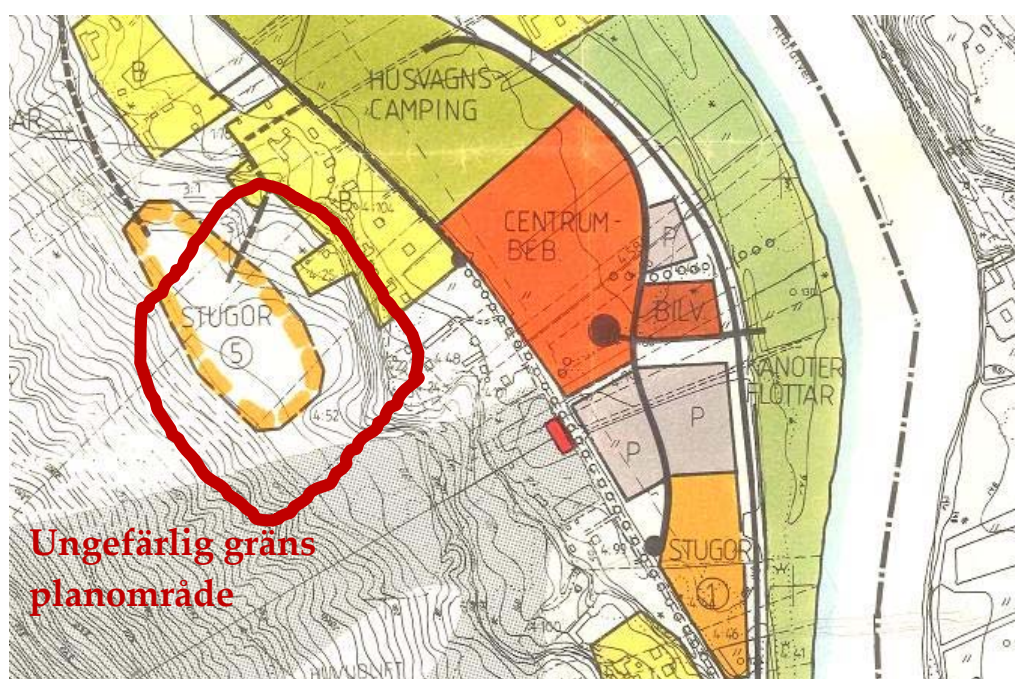
Nya mål och visioner

Nya mål och riktlinjer antogs 2012-01-23 av kommunfullmäktige, "Vision och mål 2020", med laga kraft 2012-02-22.

Tre huvudmål är "Torsby är en framgångsrik och attraktiv kommun för invånare, företag och besökare", "Torsby kommuns befolkningsutveckling är positiv" samt "Torsby är en miljömedveten kommun". Som delmål "Näringslivsklimat" sägs "Gränshandeln och besöksnäringen är viktig och utvecklas positivt".

5.3 Översiktsplan för Branäs, FÖP 2

Kommunfullmäktige antog utifrån ett handlingsprogram från 1980, 1988-05-10 en översiktsplan för Branäsområdet:



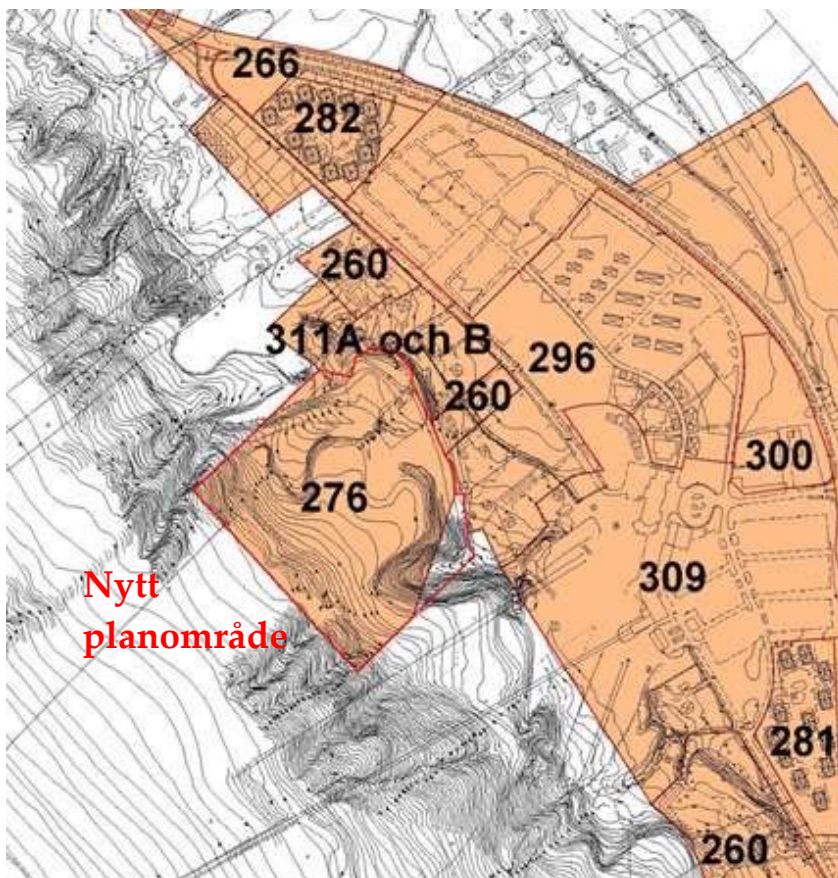
Figur 11. Planområde

I planen slogs fast att det finns mycket "goda förutsättningar för en skidanläggning av hög internationell standard".

I dag finns i anslutning till backarna på berget boende med drygt 6 300 bäddar och Branäs Fritidscenter AB har redovisat en vision om utvecklingen av området med fler backar och liftar och uppåt 10 till 12 000 bäddar.

5.4 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Det nya planområdet omfattar den del av detaljplan 276 som återstår efter att detaljplan 311 A och B upprättats. Plan 311 ersatte den del av 276 som anslöt mot Myravägen.



Figur 2. Planområdet markerat med rött.

Nr 276: Lantmäteriets beteckning 1737-P91/15, Detaljplan för Branäs 4.52, Torsby kommun, Värmlands län.

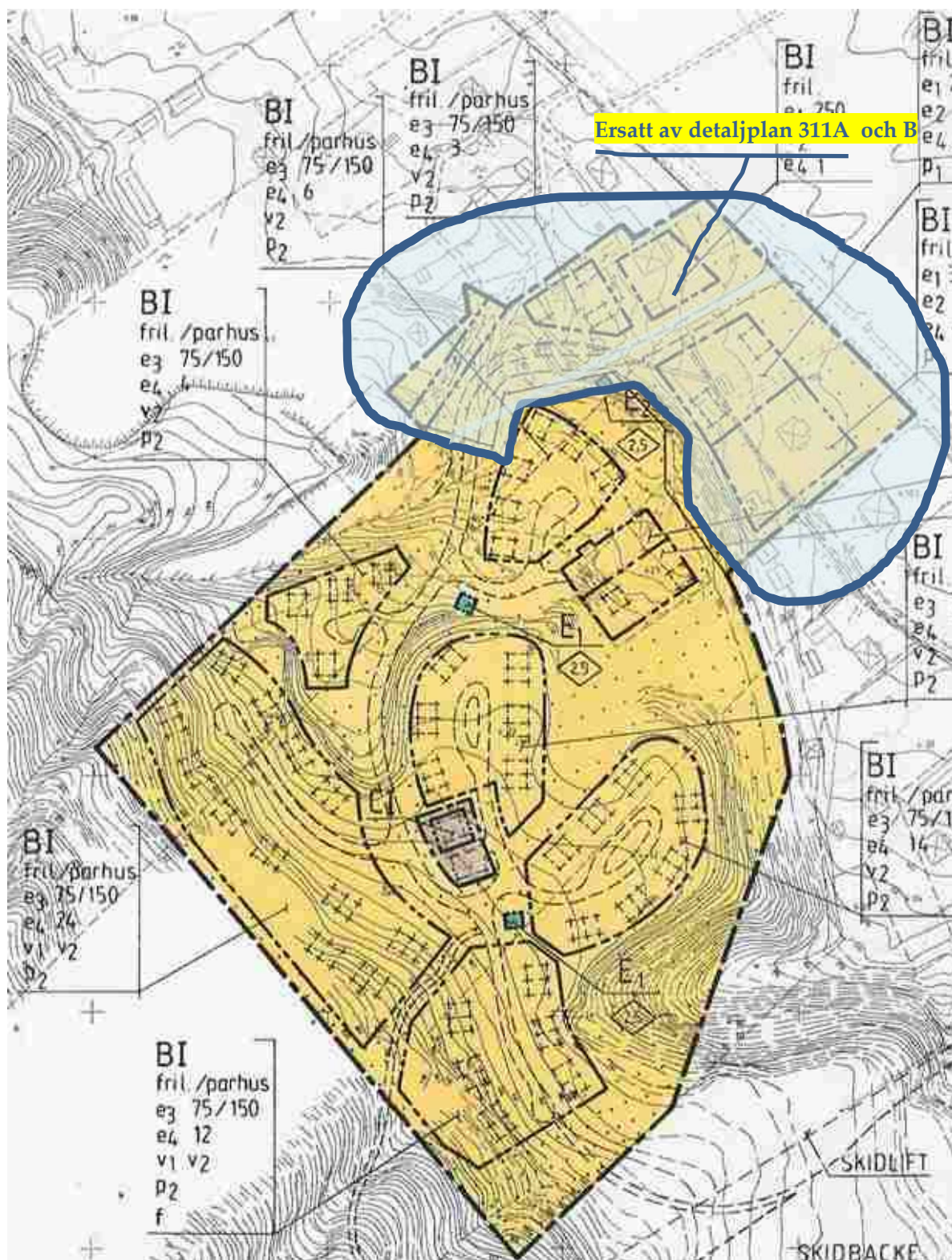
Planen antogs av kommunfullmäktige 1991-06-27 och fick laga kraft 1991-07-22.

Den del av plan 276 som återstår efter att detaljplan 311 A och B släckt de östra delarna av planen ersätts helt av den nya detaljplanen.

Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en utbyggnad av fritidshus och servicebyggnad.

Inom den del av planen som nu föreslås ersättas, se figur 1, finns närmare tio "egenskapsområden" för bostäder. Beteckning e_3 anger friliggande/parhus om max 70/140 m² och max 25 m² förråd/lägenhet. Beteckning e_4 begränsar antalet lägenheter per delområde.

Planen bedöms inte ge möjlighet att bygga med de önskemål om byggrätter som råder i dag inom Branäsområdet. Således en mycket detaljerad plan som inte motsvarar dagens mer generella utformning.



Figur 3. Detaljplan nr 276 nu gällande för del av området

Nr 211A och B: Detaljplan för Branäs 1:44 m fl (Boet), Torsby kommun, Värmlands län

Planen fick laga kraft 2012-11-21.

Planens syfte är att möjliggöra en exploatering anpassad till de senaste årens planläggning med fritidshus inom Branäs och Långberget. Det innebär att planeringen ska möjliggöra en generell exploateringsgrad i proportion till fastighetsarea samt allmänt mer generella planbestämmelser. Planen syftar också till att möjliggöra café- och/eller restaurangverksamhet.

I en ändring av planen för att undanröja problem med två bestämmelser som kunde komma i konflikt med varandra utgick bestämmelsen om begränsning av byggnadshöjd. Denna ändring fick laga kraft 18 april 2013.

5.5 Bostadsförsörjningsprogram näringslivsprogram etc.

Bostadsförsörjningsprogram

Det i maj 2008 upprättade bostadsförsörjningsprogrammet förutsätter inte fastboende inom Branäsområdet. Programmet sträckte sig fram t.o.m. år 2012 och ett nytt bostadsbyggnadsprogram kommer att upprättas. Bedömningen är att inga ändringar görs som påverkar aktuellt planområde.

5.6 Program för del av planområdet

Planens genomförande överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen och den kommunomfattande översiktsplanen. Inga stora allmänna intressen berörs varför planarbetet har bedömts kunna genomföras utan program och med enkelt planförfarande.

5.7 Miljökonsekvensbeskrivning

Vid behovsbedömning noterades att planens omfattning är begränsad och så även dess genomförandes sammanvägda miljöpåverkan varför en separat MKB inte får anses motiverad. Den sammanvägda bedömningen är att någon fullständig och separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen inte behöver upprättas.

Miljökonsekvenser beskrivs som del i kapitel "7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE" i den här planbeskrivningen.

5.8 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens samhällsutskott i Torsby kommun beslutade 2012-10-22 att ge positivt planbesked för att upprätta detaljplan för Branäs 4:52.

Miljö-, bygg och räddningsnämnden i Torsby kommun beslutade 2012-10-25 att för detaljplan för Branäs 4:52 m fl (Ljunghyllan) godkänna behovsbedömningen och att planen genomförs med enkelt planförfarande.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden föreslår den 25 april att godkänna planförslaget att gå ut på samråd enligt 5 kap. 11-15 §§ plan- och bygglagen samt godkänna en reviderad behovsbedömning.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

6.1 Natur

6.1.1 Mark och vegetation

Området utgörs av en platå med moränavlagringar bevuxet med blandskog och sly. Platån sträcker sig ut mot dalen med två "uddar" och på vars respektive spets finns förutsättningar att anordna grillplats med utsikt över Branäsdalen och dess centrum.

De branta slänterna mot dalen är bevuxna med gran och björk.



Figur 4. Planområdets nordöstra del – norra platån.

Platån genomkorsas av de ledningar för vatten och avlopp som lagts som förberedelse för nybyggnad enligt hittills gällande plan.

6.1.2 Markbeskaffenhet

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 1990-10-05 inför antagandet av den hittills gällande detaljplanen.

Marknivåerna inom området varierar med ca 50 meter och mot öster finns en markerad brant sluttning. Jordlagren består huvudsakligen av finsediment (sand, silt). Jordlagren innehåller också grus, block och sten. Jordlagren vilar sannolikt på fast lagrad morän som lokalt kan ligga relativt nära vattenytan. Djupet till fast botten varierar mellan 2 meter och mer än 15 meter. Djupare än så har inte sonderingarna drivits.

Jordlagren är i regel tjälfarliga och starkt flytbenägna vid vattenöverskott på grund av silthalten.

Byggnader kan grundläggas med plattor direkt på naturlig lagrad jord eller uppfylld mark. Vid ouppvärmad konstruktion måste tjälfarligheten beaktas. Eventuellt förekommande vegetationslager ska bortschaktas under grundläggningsnivån.

Den geotekniska undersökningen är av översiktlig karaktär. Jordlagrens fasthet har inte närmare undersökts. På grund härav bör tillåtna grundtryck väljas med viss försiktighet.

Vid beräkningar av grundläggning för plattor på mark användas rapport 7, 2008, EN 1997-1, kap. 6 eller motsvarande bestämmelser om sådana införs efter att denna detaljplan vunnit laga kraft.

Vidare rekommenderas att en minst 5 m bred zon närmast förekommande släntkrön inte bebyggs eller uppfylls. Särskilt utsatta slänter i finkornig jord kan lämpligen erosionskyddas, t ex genom matjordsbeklädnad och gräsbesåning eller med ett ca 0,3 m tjockt lager samkross 0-60 mm.

6.1.3 Förorenad mark

Inga verksamheter med risk för förorening av mark har förekommit inom området.

6.1.4 Radon

Området är inte på kommunens radonriskkarta klassat som område med radonrisk.

6.1.5 Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

6.2 Bebyggelseområden

6.2.1 Bostäder

Det finns i nuläget inom planområdet en servicebyggnad med en lägenhet i ett övre plan.

6.2.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På planområdet finns i dag en servicebyggnad i vilken ingår en restauranglokal med kök och i ett övre plan en lägenhet för boende. Den 1:a juni 2013 etableras en restaurangverksamhet att i lokalerna.



Figur 5. Servicebyggnad sedd från öster.

6.2.3 Offentlig och kommersiell Service

Offentlig och kommersiell service finns i Sysseleback ca 10 km från området.

Viss kommersiell service finns i även i Branäs centrum i dalen ca 350 meter söder om planområdet. I april 2013 pågår utbyggnad av hotell med befintlig restaurang i Branäsdalen. Från grillplats på den södra platån får man utsikt över hotellbyggnaden.



Figur 6. Från grillplats på södra platån mot hotellbyggnaden i Branäsdalen.

6.2.4 Tillgänglighet

Från Myravägen, ga:59 nere i Branäsdalen leder till platån områdets egen infart för detaljplanens område för bostäder, "Ljungvägen" eller ga:60. Denna korsar också detaljplan 276 A och B. Området nås således via befintligt gatunät.



Figur 7. Ljungvägen ansluter i dalen och väggroppen är byggd upp till servicebyggnaden.

6.3 Friytor

Större behov av friytor finns inte inom planområdet då Branäsområdet planerats för aktivt friluftsliv under både vinter och sommar.

På två utsiktsplatser inom i planen markerat område "N" kommer grillplats och sittplatser att utföras. I söder finns ski-in-ski-out till backar och tillgänglig lift.



Figur 8. Från liften kan man komma direkt in i området och när man vill ut i skidområdet tar man till vänster kurvan.



Figur 9. Läge för grillplats på norra platån.

6.4 Vattenområden

Inga vattenområden finns inom planområdet. Klarälven finns ca 500 m öster om planområdet.

En mindre bäck som normalt knappt har vattenföring utom vid nederbörd och snösmältning korsar området i norr. Inom angränsande detaljplan västerut är bäcken bitvis kulverterad och vattnet leds söderut i diken och ledningar till dalens dagvattensystem i anslutning till centrumbebyggelsen.

6.5 Gator och trafik

6.5.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintligt gatunät i anslutning till planområdet bedöms vara ändamålsenligt och behöver inte byggas ut.

Inom planområdet byggs gatunätet ut efter behov och en samfällighet bildas att ansvara för dessa och andra gemensamma anläggningar.

6.5.2 Kollektivtrafik

Buss 211 har hållplats vid centrum i Branäsdalen (några meter norr om befintlig cirkulationsplats) och stannar från vardera söder och norr här fyra gånger dagligen.

I övrigt trafikeras området till övervägande del med de boendes egna fordon.

6.5.3 Parkering, varumottag, utfarter

Parkering för de boendes behov förutsätts anordnas inom kvartersmark på egen fastighet.

För servicebyggnad anordnas parkering inom området betecknat "C".



Figur 10. Servicebyggnad sedd från söder

6.6 Teknisk försörjning

6.6.1 Vatten och avlopp

Anslutning har sedan tidigare utförts för avlopp till Branäsbolagets ledningar i Myravägen och vidare därifrån till kommunens reningsverk. Även vattenförsörjning är kopplade till Branäsbolagets ledningar i Myravägen.

Dagvatten tas i dag upp av dike som kulverterats under Ljungvägen inom intilliggande detaljplan i öster och går i dagen på Branäs 1:44. Diskussioner förs med Branäs Fritidscenter AB om att kulvertera en dagvattenledning från väster vid Ljungvägen längs Ljungvägen och vidare österut till Klarälven. För närvarande leds dagvattnet i dike söderut i en samfällighet s:5 som delar Branäs 4:104 i två lotter. Detta dike matar dagvattnet till dagvattenanslutning i dalens centrum.



Figur 11. Anslutningspunkter till ledningar finns i området.

6.6.2 EI

Anslutning finns framdraget för servicebyggnaden och ledningar har förberetts för byggande enligt hittills gällande detaljplan.

Befintliga ledningar och vatten- och reningsverkskapacitet bedöms vara tillräckliga för den bebyggelse som uppförs enligt en ny detaljplan. Antalet enheter ökar inte även om byggarean tillåts totalt bli större.

6.6.3 Avfall

Avfallshantering kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

6.7 Administrativa frågor

Ingen planavgift tas ut.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Enligt MB 6 kap. 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av detaljplanen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för en miljöbedömning skall kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning där den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms.

Inför samråd del 1 och 2 (program har inte upprättats) gjordes en behovsbedömning. Slutsatsen i denna var att omfattningen av ändringar i förhållande till gällande detaljplan är begränsad.

Den sammanvägda bedömningen är att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen inte behöver upprättas. Konsekvenser av planens genomförande bedöms i planbeskrivningen.

7.1 Beskrivning av verksamheten

7.1.1 Lokalisering

Planområdet ligger i Branäsdalen ca 200 meter norr om Branäs centrumbyggnad.

7.2 Nuläge och nollalternativ

I nuläget är området planlagt för bostäder. Också i ett plangenomförande enligt ny detaljplan innebär det att området fortsatt får användas och utvecklas vidare för bostadsändamål.

Nollalternativet innebär att området även fortsatt kan bebyggas med bostäder men med reglering av byggrätten mer detaljerat än vad som anges i den nya planen som anger mer generella föreskrifter.

7.3 Föroreningar i mark och vatten

Inga verksamheter med risk för förorening av mark har förekommit inom området.

7.4 Miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål. Dessa anger förenklat uttryckt den miljö kvalitet som ska uppnås i ett generationsperspektiv. Varje länsstyrelse har ansvar för att precisera målen på regional nivå. Loka mål för Torsby kommun har inte upprättats.

Planens genomförande anses inte motverka att miljömålen uppnås.

7.5 Miljö kvalitetsnormer MKN

Av 5 kap. 3 § MB framgår att myndigheter och kommuner ska säkerställa att de normer som har meddelats enligt 5 kap. 1 § MB uppfylls när de prövar tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden. De ska också se till att normerna uppfylls när de utövar tillsyn eller meddelar föreskrifter. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormerna.

7.5.1 Utomhusluft

I miljöbalkens 5 kap. anges miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft. Förordning om miljö kvalitetsnormer och luftkvalitet SFS 2010:477 omfattar kvävedioxid, kväveoxider, partiklar (PM10, PM2,5), svaveldioxid, bly, kolmonoxid, bensen, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planens genomförande beräknas inte försämra luftkvaliteten något i förhållande till nollalternativet i och med att antalet bostadsenheter bedöms vara i stort sett oförändrade men att respektive byggnad tillåts bli större.

Torsby kommun bedöms med en samlad bedömning ha goda förutsättningar att uppfylla miljö kvalitetsnormen. Detta gäller även inom aktuellt planområde. Vatten- vattendirektivet, fisk- och musselvatten berörs inte av planen.

7.5.2 Omgivningsbuller

Trafik till och från planområdet sker i första hand vid stugbyten. I förhållande till genomförande av plan enligt nollalternativet ökar inte trafiken med den nya planen.

7.6 Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga utpekade kulturmiljöer finns i planområdet. Inga fornlämningar med skydd enligt KML finns inom planområdet.

7.7 Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget möjliggör byggandet av ca 50 lägenheter i fritidshus. Utformningen av planbestämmelser moderniseras för att passa dagens efterfrågan på större hus. Genomförandet förväntas stärka Branäsområdets attraktivitet och därför också det lokala näringslivet.

7.8 Jämlikhet och jämställdhet

Jämlikhet handlar om människors lika värde oavsett ras, hudfärg, kön, språk, religion politisk eller annan uppfattning, nationellt eller socialt ursprung, egendom, börd eller ställning i övrigt. Jämställdhet som är del av begreppet jämlikhet fokuserar på just jämlikhet mellan kvinnor och män.

Genom att samråd genomförs har alla som påverkas av planering, oavsett könstillhörighet möjlighet att ta del i arbetet och lämna synpunkter inför upprättandet av förslaget till detaljplan. Den markanvändning som planen föreslår ger människor av olika kön, etnicitet etc. likvärdiga möjligheter till arbete och service.

7.9 Sammanfattning

Området är i dag planlagt för bostäder och servicebyggnad.

I behovsbedömningen framkom att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en MKB inte behöver upprättas. Miljökonsekvenserna har därför kunnat arbetas in i planbeskrivningen.

8 GENOMFÖRANDE

8.1 Organisatoriska frågor

8.1.1 Tidplan:

- Beslut om samråd 25 april 2013 i miljö-, bygg- och räddningsnämnden
- Samråd t.o.m. 27 maj 2013
- Beslut juni i miljö- bygg- och räddningsnämnden om antagande
- Planen fick laga kraft i juli 2013

8.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 15 år från den dag planen vinner lagakraft.

8.1.3 Ansvarsfördelning – Huvudmannaskap

Området saknar allmän platsmark.

Förening finns för att driva gemensamhetsanläggningarna.

8.2 Fastighetsrättsliga frågor

Nu gällande fastighetsbildning redovisas på plankarta/grundkarta.

Framtida fastighetsbildning initieras av respektive fastighetsägare som har direkt intresse av att en förrättning utförs. Redovisning av fastighetsbildning förutsätts ingå i bygglovshandlingar för att bedömning av exploateringsgrad ska kunna göras.

Kvartersmarkens gemensamma anläggningar ska förvaltas av fastighetsägarna och i samband med detta ska en omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar genomföras. Detta görs på initiativ av nuvarande ägare i gemensamhetsanläggningen.

Anslutning till VA och vägsamfälligheter initieras av exploitören. Tillkommande bebyggelse motiverar ändrade delningstal i gemensamhetsanläggningar som VA-nät, gator, etc.

Avgifter för förrättningar fördelas enligt Lantmäteriets taxa och praxis.

8.3 Ekonomiska frågor

Planavgift tas inte ut.

8.4 Tekniska frågor

Eventuell tekniska utredningar inför bygglov utförs och bekostas av exploitör/köpare.

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Torbjörn Almroth - planförfattare och handläggande tjänsteman, Miljö- och byggförvaltningen

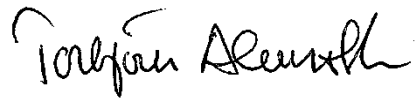
10 REVIDERING

Samrådshandling 2013-04-17

Antagandehandling 2013-05-30

Antagen av miljö-, bygg- och räddningsnämnden 2013-06-13

Laga kraft 2013-07-09



Torbjörn Almroth
miljö- och byggchef/stadsarkitekt