



Laga krafthandling

Plan- och genomförandebeskrivning

DETALJPLAN FÖR DEL AV HOLE 1:94 M FL (GRÖNBENAN)

Torsby kommun

Värmlands län

Innehållsförteckning

1	HANDLINGAR.....	3
2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
3	FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	4
	3.1 Markens lämplighet.....	4
	3.2 Värdefulla områden.....	4
	3.3 Riksintressen.....	4
	3.4 Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål.....	5
	3.5 Strandskydd enl. 7 kap. MB.....	5
4	PLANDATA.....	5
	4.1 Lägesbestämning och areal.....	5
	4.2 Markägoförhållanden.....	5
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
	5.1 Översiktliga planer.....	6
	5.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
	5.3 Program för planområdet.....	8
	5.4 Miljökonsekvensbeskrivning.....	8
	5.5 Kommunala beslut i övrigt.....	8
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
	6.1 Natur.....	9
	6.2 Bebyggelseområden.....	10
	6.3 Skyddsrum.....	11
	6.4 Friytor.....	11
	6.5 Vattenområden.....	11
	6.6 Gator och trafik.....	11
	6.7 Teknisk försörjning.....	12
	6.8 Administrativa frågor.....	12
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	13
	7.1 Beskrivning av verksamheten.....	13
	7.2 Nuläge och nollalternativ.....	13
	7.3 Föreningar i mark och vatten.....	13
	7.4 Miljömål.....	13
	7.5 Miljö kvalitetsnormer MKN.....	14
	7.6 Värdefull rekreativ miljö.....	14
	7.7 Kulturmiljöer och fornlämningar.....	14
	7.8 Ekonomiska konsekvenser.....	15
	7.9 Jämlikhet och jämställdhet.....	15
	7.10 Sammanfattning.....	15
8	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	16
	8.1 Organisatoriska frågor.....	16
	8.2 Avtal.....	16
	8.3 Fastighetsrättsliga frågor.....	16
	8.4 Ekonomiska frågor.....	17
	8.5 Tekniska frågor.....	17
9	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	17
10	REVIDERING.....	17

1 HANDLINGAR

Planhandlingar daterade 2012-10-17 består av:

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

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägare inom detaljplan nr 268, (1737-P90/20), Detaljplan för Hole 1:94 m fl (Långberget) har hos kommunstyrelsens samhällsutskott fått positivt planbesked för en ny detaljplan, Detaljplan Hole 1:94 m fl (Grönbenan) att ersätta den hittills gällande detaljplanen nr 268. Planen antogs av byggnadsnämnden 1990-06-19 och fick laga kraft 1990-07-21. Gällande detaljplan nr 268 förutsätts alltså utgå helt.

Hittills gällande detaljplan avsåg att möjliggöra byggandet av mindre fritidshus, max 60 m², friliggande och högst 5 lägenheter per kvarter.

Den nya planens syfte är att möjliggöra en exploatering anpassad till de senaste årens planläggning med fritidshus både på Långberget och inom Branäs.

Det innebär att möjliggöra en generell exploateringsgrad i proportion till fastighetsarea samt allmänt mer generella planbestämmelser. Planen ges därmed en mer flexibel utformning för att möta den ökande efterfrågan på större hus.

Det ska också bli möjligt att utvidga fastigheterna som i gällande plan medges till storlekar på i medeltal c:a 400 m². Ökad tomtstorlek kan genomföras dels genom viss utökning av planområdet i sydost med ca 450 m² naturmark i detaljplan Detaljplan nr 306 för Hole 1:129 och del av Hole 1:94 och dels genom att ta i anspråk de stråk med naturmark som finns mellan tomter inom hittills gällande plan och i norr inom detaljplan nr 258.



Vy mot "Grönbenan" från planområdets södra del.

3 FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

3.1 Markens lämplighet

Kvartermarken är något utvidgad i jämförelse med det kvarter som redovisades i hittills gällande detaljplan nummer 268.

I planområdets närhet inom detaljplan nr 258 ingår bl.a. hotelldel, kommun- och privatägda byggnadskvarter för fritidsboende, skidanläggningar m.m. Förutsättningarna som gällde vid den prövning av markens lämplighet som gjordes inför tidigare detaljplanearbete förutsätts inte ha ändrats.

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.

Den nya planen tar inte något sådant område som avses ovan i anspråk. Norr om Långbergets planlagda områden finns ett naturreservat med bland annat förekomst av Grönbenan en fågelart som finns inom naturreservatet. Kvarterets namn anknyter till denna förekomst. Inom Långberget föreslås olika kvarter få hämta sina namn från reservatets förekomst av djur, växter, lavar etc.

Planområdet ligger helt inom sedan tidigare planlagt område för samma ändamål som i den nya planen. Området omfattas av landskapsbildsskydd men är sedan tidigare planlagt för det ändamål som även den nya planen anger.

Mindre områden mellan de befintliga bidade fastigheterna utgörs av grönområden vilka erfarenhetsmässigt inte använts för det syfte de planerades för, åtkomst till spår inom skidanläggningen.

3.3 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.

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. Inom området ingår inte områden av riksintresse.

3.4 Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål

Miljö kvalitetsnormer 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.

4 PLANDATA

4.1 Lägesbestämning och areal

Området är beläget inom detaljplan för hotell och skidanläggningar men utgör egen detaljplan som en "ö" eller "frimärksplan" inom det större planområdet. Planområdet ligger väster om hotellet med mellanliggande kvarter för fritidsboende.

I planområdet finns i dag fritidshus och ett antal mindre komplementbyggnader.

Planområdets areal är 17 902 m².

4.2 Markägoförhållanden

Fastigheten Hole 1:94 ägs av Torsby kommun och omfattar naturmark och övrig allmän platsmark.

Övriga avstyckade fastigheter är enskilt ägda.

5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

5.1 Översiktliga planer

Kommunövergripande Översiktsplan ÖP 2010

En ny översiktsplan för Torsby kommun fick laga kraft 2011-03-25.

I översiktsplanen pekats Långberget ut som utredningsområde (U2):

”U2 Långberget

Utvecklingsplanerna från 1980-talet för Långberget ger planberedskap för ytterligare byggande av fritidshus, dock i mindre omfattning. Planerna är inte anpassade till dagens efterfrågan på större hus likt de i Branäs.

Ytterligare tillfälliga boenden behövs för att ge underlag till de befintliga avgiftsbelagda anläggningarna i området (främst spår) men också för nysatsningar på utbyggnad av anläggningar och serviceverksamhet. En ny fördjupad översiktsplan bör göras.

Intressenter i Långberget dess anläggningar och boende bör tillsammans med kommunen utreda hur det för utförsäkning planerade området kan ges en ny och varaktig inriktning. Området har goda förutsättningar för att utveckla både sommar- och vintersäsong. I området bör ingå mark ner till Eggsjödammen där strandskyddbestämmelser gäller.

Området bör därför pekats ut som område för landsbygdsutveckling.”

Citat ur ÖP2010:

” I fritidshus, stugor, hotell och vandrarhem finns totalt 560 bäddar, varav ca 300 tillgängliga för korttidsboende. En ursprunglig inriktning på utförsäkning har med tider förskjutits till längdåkning. En fördjupad översiktsplan bör upprättas utifrån dagens behov och efterfrågan.”

5.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Nr 258: Lantmäteriets beteckning 1737-P88/7, Detaljplan för Hole 1:94 m fl (Långberget), Torsby kommun, Värmlands län.

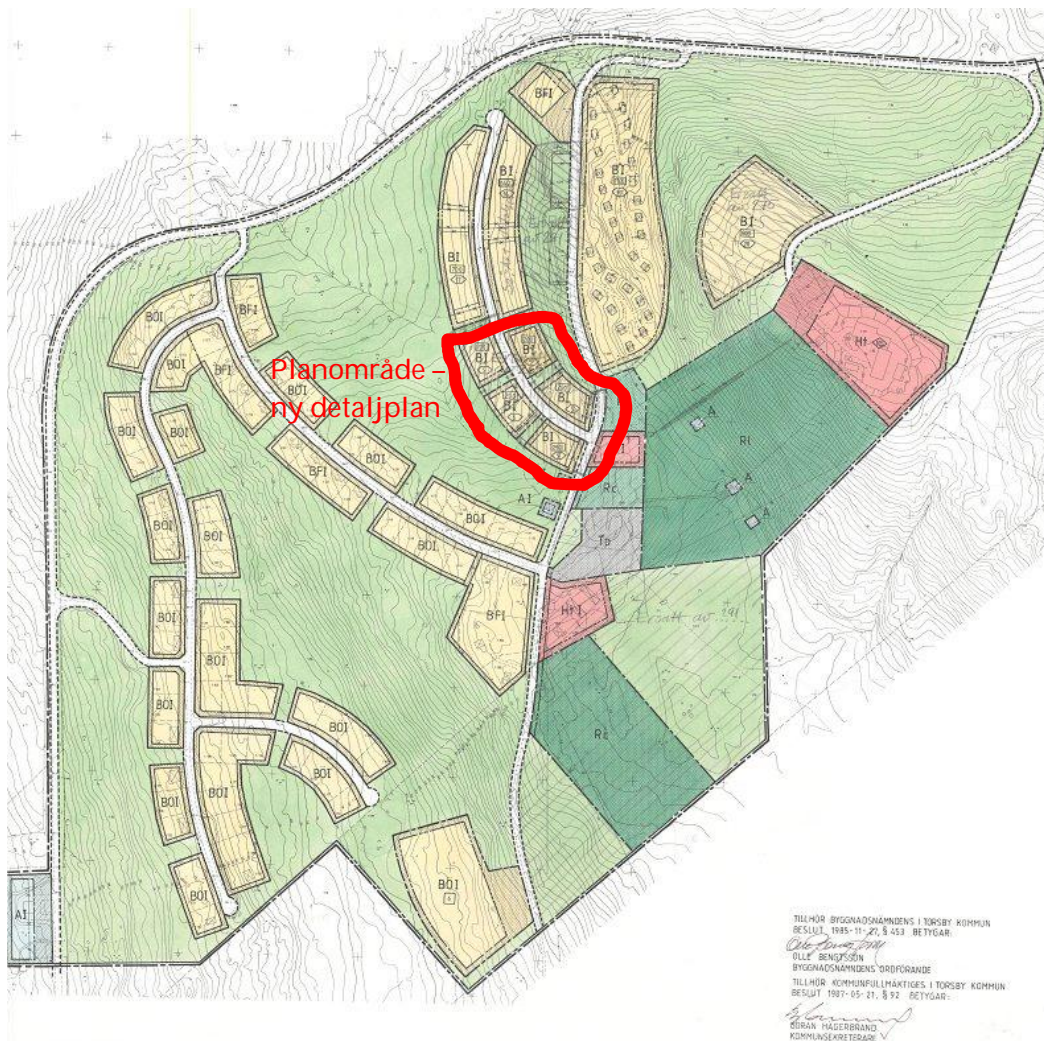
Planen antogs av kommunfullmäktige 1987-05-21 och fick laga kraft 1988-07-15.

Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en utbyggnad av fritidshus och utveckla sporthotellet och dess skidanläggningar.

Nr 268: Lantmäteriets beteckning 1737-P90/20, Detaljplan för Hole 1:94 m fl (Långberget), Torsby kommun, Värmlands län.

Inom området finns sedan tidigare en hittills gällande detaljplan med laga kraft 1990-07-21, vilken nu i mindre omfattning utvidgas i i detaljplan nr 306. Detaljplan förutsätts helt ersättas av ny detaljplan enligt föreliggande förslag, (se figur 1. nedan).

Syftet med plan har varit att öka byggrätten från föreskrifter i tidigare del av plan nr 258 om i genomsnitt 40 m² per lägenhet till 60 m².



Figur 1. Nu gällande detaljplan nr 258 för området

Nr 306: Lantmäteriets beteckning 1737-P11/10, Detaljplan för Hole 1:129 och del av Hole 1:94, Torsby kommun, Värmlands län.

Planen antogs av miljö-, bygg- och räddningsnämnden 2011-03-24 och fick laga kraft 2011-04-21. Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av fritidshus och att utöka kvarterets area något för bättre fastighetsbildning för fritidsboende. Planen gränsar i sydost mot aktuell ny detaljplan.

Tidigare gällande detaljplan förutsatte att byggnadskvarteret skulle bebyggas med servicebyggnader för uthyrning av lägenheter i intilliggande kvarter och stugby. Behovet av servicebyggnader utgick sedan stugorna i intilliggande kvarter styckats av till egna fastigheter och upplåtits för enskilt ägande.

Inom planen fanns ett fritidshus med tillfälligt bygglov vilket inte kunde förlängas enligt gällande detaljplan och bestämmelser i PBL. Planbestämmelser infördes med motsvarande bestämmelser som i föreliggande planförslag "Grönbenan".

Ett mindre område från denna detaljplan förutsätts enligt det nya planförslaget i stället ingå i den nya planen.

Pågående arbete med intilliggande detaljplan

År 2012 pågår parallellt med föreliggande planförslag "Grönbenan" ytterligare en ny detaljplan för en del av detaljplan nr 258. Det gäller kvarteret direkt norr om Grönbenan som planeras med motsvarande bestämmelser som i "Grönbenan", "Hole 1:94 m fl (Knäroten)".

5.3 Program för planområdet

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

5.4 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 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) inte behöver upprättas.

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

5.5 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens samhällsutskott i Torsby kommun beslutade 2012-05-15 att ge positivt planbesked.

Miljö-, bygg och räddningsnämnden i Torsby kommun beslutade 2012-05-24 att detaljplan för Hole 1:94 m fl (Grönbenan) genomförs med enkelt planförfarande.

Handlingar för samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11 §, 17 § och 18 § andra stycket samt behovsbedömning godkändes vid sammanträde 2012-06-21.

Särskilt utlåtande enligt plan- och bygglagen PBL kap.5 §§ 17 och 23, 2012-08-30 för samråd detaljplan för del av Hole 1:94 m fl (Grönbenan) föreslås godkännas vid sammanträde 2012-09-20 samt att detaljplanen antas enligt plan- och bygglagen PBL 5 kap. 27 §

6 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

6.1 Natur

6.1.1 Mark och vegetation

Obebyggda delar av området bevuxna med blandskog och sly.



Områdets södra del sett från norr – med transformatorstation inom detaljplan nr 306 .

6.1.2 Markbeskaffenhet

Marken består av morän med ett tunt vegetationstäck. Erfarenheter från hittills uppförda hus enligt gällande plan har påvisat goda grundläggningsförhållanden utan risk för skred och ras.

6.1.3 Förorenad mark

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

6.1.4 Radon

Då området på kommunens radonriskkarta är klassat som lågriskområde bedöms radonriskerna vara små.

6.1.5 Risk för skred/höga vattenstånd

Området består av morän och skredrisk bedöms inte föreligga.

6.1.6 Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

6.2 Bebyggelseområden

6.2.1 Bostäder

Det finns i nuläget tiotalet fritidshus inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet finns ytterligare befintliga fritidshusområden – se avsnitt 5.2 om detaljplaner.



Infart till planområdet från sydost. Till vänster Hole 1:212 och 211 samt 1:215 som är bebyggt. Till höger de bebyggda Hole 1:290 och 1:233.



Fastigheterna Hole 1:1:215, Hole 1: 232, 233 och 190, samt Hole 1:334 och 231 är bebyggda...



...liksom Hole 1:217 och 218 vid s:9. Hole 1:222 och 1:224 är bebyggda och Hole 1:221 påbörjad.

6.2.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet saknar byggnader med permanenta arbetsplatser.

6.2.3 Offentlig och kommersiell Service

Hotell och restaurang finns på långbergets topp. Inom området finns skidbacke, lift, skid- och skoterleder, cafeteria, skidspårcentral och camping.

Offentlig och kommersiell service finns i Sysseleback ca 13 km från området.

6.2.4 Tillgänglighet

Området nås via befintligt gatunät.

6.3 Skyddsrum

Skyddsrum krävs inte.

6.4 Friytor

Större behov av friytor finns inte inom planområdet eftersom angränsande markområden planerats för friluftsliv och skidanläggningar.

6.5 Vattenområden

Inga vattenområden finns inom planområdet.

6.6 Gator och trafik

6.6.1 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

6.6.2 Kollektivtrafik

Buss finns i Sysseleback.

6.6.3 Parkering, varumottag, utfarter

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

6.7 Teknisk försörjning

6.7.1 Vatten och avlopp

Anslutningsledningar vatten och spillvatten kommer att göras till befintligt ledningsnät vars kapacitet har förutsatt att inom området avstyckade tomter ska komma att bebyggas.

Dagvatten leds till öppet dike.

6.7.2 El

Anslutning kommer att ske till befintligt ledningsnät. Ledningar säkras genom u-område. Näckåns energi är ledningsägare.

6.7.3 Avfall

Avfallshantering kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

6.8 Administrativa frågor

Ingen planavgift tas ut.

Genomförandetiden är satt till femton år från den dag planen vunnit laga kraft. I övrigt hänvisas till Genomförandebeskrivningen avsnitt 8.

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 4 kap. 34 § plan- och bygglagen inte behöver upprättas. Konsekvenser av planens genomförande bedöms i planbeskrivningen.

7.1 Beskrivning av verksamheten

Plangenomförandet innebär att området får användas för bostadsändamål.

7.1.1 Lokalisering

Planområdet ligger centralt omgivet av övergripande detaljplan för Hole 1:94 m fl (Långberget) nr 258.

7.2 Nuläge och nollalternativ

I nuläget är området planlagt för bostäder.

Nollalternativet innebär att områden kan bebyggas med bostäder men med mindre byggnader än i nu föreslagna plan.

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 Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormerna.

7.5.1 Utomhusluft

I miljöbalkens 5 kap. anges miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft. Förordning om miljökvalitetsnormer 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 eftersom området redan med nollalternativet förutsatts bebyggas med fritidshus i samma omfattning om än mindre i storlek. Därmed förutsätts inte ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen uppstå.

Torsby kommun bedöms med en samlad bedömning ha goda förutsättningar att uppfylla miljökvalitetsnormen. Detta gäller även inom aktuellt planområde.

7.5.2 Omgivningsbuller

Planen förutsätts inte öka omgivningsbuller i mätbar omfattning.

7.5.3 Vatten - Vattendirektivet

Planområdet är inte beläget nära någon vattenförekomst och innefattar heller inga vattenförekomster.

7.5.4 Fisk- och musselvatten

Värdefulla fisk- och musselvatten är utpekade i naturvårdsverkets författningssamling NSF 2002:6 och ingen förekomst finns inom eller i anslutning till planområdet.

7.6 Värdefull rekreativmiljö

Rekreativmiljö, skid- och skoterspår, vandringsleder och naturreservat finns i anslutning till fritidsområdet Långberget.

7.7 Kulturmiljöer och fornlämningar

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

7.8 Ekonomiska konsekvenser

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

7.9 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.

7.10 Sammanfattning

Området är i dag planlagt för fritidsbostäder.

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 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

8.1 Organisatoriska frågor

8.1.1 Tidplan:

- Beslut om samråd 21 juni 2012
- Samråd t.o.m. 24 augusti 2012
- Beslut 20 september 2012 i miljö- bygg- och räddningsnämnden om antagande
- Planen fick laga kraft den 17 oktober 2012

8.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år.

8.1.3 Ansvarsfördelning – Huvudmannaskap

Området omfattar allmän platsmark lokalgata med vägsamfällighet som huvudman och naturmark med kommunen som huvudman.

8.2 Avtal

Avtal om detaljplanering görs mellan fastighetsägare och stadsarkitekten.

I övrigt är förhållande oförändrade och ytterligare avtal erfordras ej.

8.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Antalet fastigheter som bildats sedan tidigare kvarstår. Möjligen kan de bli färre genom fastighetsreglering samt större genom att tidigare naturmark fördelas till befintliga fastigheter. Marken som i så fall tillförs tillhör kommunen och det är markägarna som vid förvärv av kommunal mark förutsätts ta initiativ till fastighetsreglering. Möjligen kan detta göra samordnat med flera fastigheter samtidigt. Fördelning av förrättningskostnader görs av Lantmäteriet i samband med förrättning.

Ledningsrätt

Avsikten med i planen anvisade u-områden är att möjliggöra att framtida ledningsrätt kan säkras genom förrättning. Kommunen äger ledningarna till fastighetsgräns. Kommunen har att ta initiativ till förrättning för att säkra rätten till sina ledningar samt bekosta förrättning.

8.4 Ekonomiska frågor

Planavgift tas inte ut.

8.5 Tekniska frågor

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

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Torbjörn Almroth –

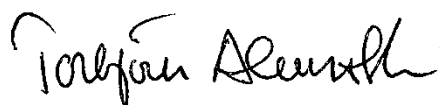
planförfattare och handläggande tjänsteman, miljö- och byggkontoret,
miljö-, bygg- och räddningsnämnden , Torsby kommun.

10 REVIDERING

Samrådshandling 2012-05-30

Antagandehandling 2012-08-30

Laga kraft 2012-1017



Torbjörn Almroth miljö- och byggchef/stadsarkitekt