

**Ändring av detaljplan för  
BRANÄSBERGET VARGEN OCH  
BJÖRNEN**

**Torsby kommun, Värmlands län**

# 1 Tillägg till PLANBESKRIVNING

## 1.1 HANDLINGAR

Plan- och genomförandebeskrivning  
Plankarta med planbestämmelser  
Fastighetsförteckning 2012-05-14

## 1.2 Bakgrund

Flera fastighetsägare inom detaljplan för kvarteren "Vargen" och "Björnen" har uttryckt önskemål om utbyggnader som inte går att genomföra med de planbestämmelser som gäller i hittills gällande plan.

### 1.2.1 Gällande detaljplan

"Detaljplan för BRANÄSBERGET VARGEN OCH BJÖRNEN" med laga kraft 1992-01-10", möjliggör byggandet av fritidshus. Tomter illustreras med c:a 300 – 450 m<sup>2</sup> för vardera en halva av parhus. Friliggande hus ges något större tomter 500 till enstaka tomter på upp till 1 000 m<sup>2</sup>.

Exploateringsgraden är satt till max 85 m<sup>2</sup> för friliggande hus och 140 m<sup>2</sup> för parhus i kvarteret Vargen. Exploateringsgraden är satt till max 80 m<sup>2</sup> för friliggande hus och 160 m<sup>2</sup> för parhus i kvarteret Björnen.

I vardera kvarteret begränsas också antalet lägenheter till 65.

Lantmäteriets beteckning för planen är 1737-P92/3 och Torsby kommuns beteckning är nr 279.

Samtliga fastigheter inom båda kvarteren är bebyggda med fritidshus.

Detaljplanen medger inte ytterligare till- och ombyggnader utöver uppförandet av s.k. friggebod på tomter där utrymme för sådana gör det möjligt.

## 1.3 Syfte med ändring av detaljplan

Planändringen syftar till att möjliggöra till- och ombyggnad av befintliga fritidshus samt uppföra komplementbyggnader på ett mer flexibelt sätt anpassat till de olika stora fastigheternas area.

Flera ansökningar om bygglov för tillbyggnader har under senare år inlämnats till miljö-, bygg- och räddningsnämnden. Dessa har på grund av planbestämmelserna inte kunnat medges eftersom de inte uppfyller kriterier för "liten avvikelser" enligt PBL.

Inom övriga senare genomförda detaljplaner inom Branäsområdet har detaljplanebestämmelser om exploateringsgrad angetts med tillåten byggnadsarea per m<sup>2</sup> vilket ger en mer flexibel möjlighet att utveckla fastigheterna och de på dem uppförda byggnaderna.

Marken är kuperad och det är rimligt att sutterängplan tillåts. Även inredning av vind borde kunna tillåtas.

## 1.4 Beslut

Branäs Fritidscenter AB sökte 2011-04-11 om plantillstånd (planbesked) för en större detaljplan för utveckling av centrumbebyggelsen på Branäsberget. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-06-14 § 97 att bevilja ansökan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-06-14 § 97 att efter ansökan (2011-06-03) från Branäs samfällighetsförening att ge plantillstånd (positivt planbesked) för en ändring av gällande detaljplan nr 279. Miljö-, bygg- och räddningsnämnden handlägger ärendet.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslutade 2011-08-15 att "Detaljplan för del av Branäs 4:22 m.fl. (Branäsberget Centrum)" och den med Branäs Samfällighetsförening överenskomna ändringen av detaljplan för kvarteren "Vargen" och "Björnen" slås samman till ett planärende. Nämnden beslutade också att samfällighetsföreningen som medexploatör bekostar en andel av "Detaljplan för del av Branäs 4:22 m.fl. (Branäsberget Centrum)" med 35 000 kr plus moms och att planen genomförs med normalt planförfarande utan programskede samt att stadsarkitekten är planförfattare och får i uppdrag att teckna planavtal.

Detaljplanen för Branäsbergets centrum har försenats då en detaljplan för centrum i Branäsdalen prioriterats. Förutsättningarna för att de ändringar som är aktuella för Björnen och Vargen har således förändrats och omöjliggör bygglov under 2012 för de tillbyggnader m.m. som är aktuella inom de två kvarteren.

På grund av tidsnöd, möjlighet att genomföra om,- och tillbyggnader under sommaren 2012, har genom ordförandebeslut 2012-03-29 planärendet "ändring" av detaljplan för Branäsberget Vargen och Björnen återupptagits.

Då planändringen berör endast de som äger fastigheter inom respektive kvarter har planförfarandet bedömts kunna genomföras med enkelt planförfarande, med samråd i direktutskick och att det är miljö-, bygg- och räddningsnämnden som antar planen efter samrådet.

## 1.5 Miljöbedömning

Planområdet är tidigare planlagt för bostadsändamål och fullt ut bebyggt enligt hittills gällande planbestämmelser. De om- och tillbyggnader och nya komplementbyggnader som möjliggörs genom planändringar bedöms påverka miljön i försumbar omfattning.

Det bedöms inte finnas behov av ny miljöprovning i samband med planändringen.

## 1.6 Detaljplaneändring

Detaljplaneändringen består i att:

Bestämmelserna "e1 85/140" och "e1 80/160" för respektive kvarteren "Björnen" och "Vargen" förklarar som: "Högsta byggnadsarea i m<sup>2</sup> för friliggande hus resp. parhus", utgår.

De ersätts båda av "e1 25" förklarar som "Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader i % av fastighetsarea - "friggebod" oräknad."

Bestämmelsen "v1", förklarar som "Vind får inte inredas annat än till sovloft", ändras till "Huvudbyggnad får förses med källare eller inrett sutterängplan".

Bestämmelsen "p1" med betydelsen "Bostadshus ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot granne" ersätts med ny betydelse: "Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2,0 meter från fastighetsgräns".

Bestämmelserna "f1" och "f2" utgår.

Underliggande detaljplan "Detaljplan för Branäsberget Vargen och Björnen" med laga kraft 1992-01-10 gäller jämsides. Genomförandetid för ändrad detaljplan är 15 år från datum för laga kraft.

Dessa nya bestämmelser införs på befintlig plankarta.

## 1.7 Planförfattare

Planförfattare är Torbjörn Almroth, stadsarkitekt/miljö- och byggchef på uppdrag av Branäs samfällighetsförening.

## 1.8 Planförfarande

Ett tidigt samråd har hållits med Länsstyrelsen angående lämpligt planförfarande varvid konstaterades att planändringen kan genomföras med enkelt planförfarande.

## 2 Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 2.1 Tidplan

Planförslag	2012-03-27
Samrådshandling	2012-03-29
Samråd april	2012-03-29
Antagande miljö-, bygg- och räddningsnämnden	2012-05-24
Laga kraft	2012-06-27

### 2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande detaljplan har gått ut.

Genomförandetid för ändrad detaljplan sätts till femton år från lagakraftdatum.

### 2.3 Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen föranleder ingen förändring av fastighetsrättsliga ställningstaganden i underliggande detaljplan.

### 2.4 Planekonomi

Då genomförandetiden gått ut och även oavsett detta då ändring av planen innebär utökad byggrätt föranleder planändringen inga ersättningsanspråk för planskada.

### 2.5 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Torbjörn Almroth – planförfattare och handläggande tjänsteman, Miljö- och byggkontoret, miljö-, bygg- och räddningsnämnden, Torsby kommun.

## 3 REVIDERING

Upprättad Torsby 2012-03-27  
Samrådshandling 2012-03-29  
Antagandehandling 2012-05-14  
Laga kraft 2012-06-27



Torbjörn Almroth stadsarkitekt/miljö- och byggchef