



Detaljplan del av Hole 1:94 m fl (Västra Långberget)

Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelse

Bakgrund

Monica Behm och Per-Hans Berg, Göteborg, vill som ombud för övriga fastighetsägare inom planområdet genomföra Detaljplan del av Hole 1:94 m fl (Västra Långberget).

I området i anslutning till Rönnvägen och Tallvägen finns ca 90-talet fastigheter med detaljplan som medger byggandet av fritidshus. Tjugotalet fastigheter är ännu obebyggda.

Den för området för ny detaljplan nu gällande planen anger bestämmelsen "BÖI" vilket innebär att det finns byggrätt för att fastigheten får bebyggas med endast fristående hus i ett plan, möjligen parhus där så kan prövas lämpligt. Bebyggelse på fastigheter får uppgå till max 120 m².

Den nya planens syfte är att möjliggöra högre exploatering med större byggnader och att vindsvåning eller sluttningsplan kan inredas. Planbestämmelser anpassas i princip till de som gäller för senare tillkomna planer, i första hand nr 308.

En behovsbedömning har upprättats. Avsikten med den är att bedöma om en miljöbedömning ska behöva upprättas.

För en detaljplan som följer gällande översiktsplaner är de principiella och övergripande frågorna redan beslutade i kommunfullmäktige. Planen omfattar ett redan planlagt område för fritidsboende och följer gällande översiktsplanering väl vilket bedöms innebära att ett programskede med programsamråd är uppenbart onödigt och att ett standardförfarande kan tillämpas.

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsutskott beslutade 2014-09-15 att enligt 5 kap. 1, 3-5 §§ plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900), lämna positivt planbesked och att överlämna ärendet till miljö-, bygg- och räddningsnämnden för att upprätta planavtal och handlägga ärendet.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslutade 2014-09-25 att enkelt planförfarande tillämpas och att avgift för positivt planbesked tas ut med 13 320 kr.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-09-13 att pågående planarbete MBR-2014-19 ska avslutas och att planarbete för Västra Långberget återupptas i nytt ärende.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslutade 2016-11-30 att avsluta det tidigare ärendet och godkände behovsbedömningen vilket innebär att miljökonsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Samrådshandlingarna godkändes.

Samråd

Förslaget har under tiden från och med 2016-01-17 till och med 2017-02-14 varit ute på samråd.

Fastighetsägare (enligt fastighetsförteckning), regionala myndigheter, kommunala nämnder och avdelningar (enligt sändlista) fick skriftlig inbjudan att delta i samrådet.

Det är för detta samråd som föreliggande samrådsredogörelse har upprättats.

Samrådshandlingar

Samrådshandlingar bestod av planhandlingar daterade 2016-11-16:

Planhandlingar:

1. Plan- och genomförandebeskrivning
2. Plankarta

Övriga handlingar av intresse:

3. Behovsbedömning 2015-02-03

Samtliga ovan angivna handlingar redovisades på kommunens webbsida torsby.se/detaljplaner och fanns utskrivna som kopior i miljö- och byggkontorets planrum plan 2 i kommunhuset i Torsby.

Granskning

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden kan under vissa förutsättningar anta en detaljplan med så kallat begränsat förfarande direkt efter samrådet. En av två förutsättningar för ett begränsat förfarande är att också förutsättningarna för val av standardförfarande uppfylls vilket gäller i detta fall.

Ytterligare en förutsättning för begränsat förfarande är att alla i samrådskretsen godkänner planen utan ändringar. Kommentarer till inkomna yttranden nedan visar att så inte är fallet varför ett granskningskede kommer att genomföras.

Samrådskretsen inbjuds skriftligen att granska handlingarna sedan de ändrats i enlighet med kommentarer i den här redogörelsen.

Antagande

Innan planen antas kommer ett granskningsutlåtande att upprättas. I ett standardförfarande är det miljö-, bygg- och räddningsnämnden som får anta planen.

Remissinstanser samråd – utskick till:

Länsstyrelsen Värmlands län	Lantmäteriet Centralt
Skanova Access AB	Näckåns energi
Trafikverket (Planering)	
TUAB	Finnkulturcentrum

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden intern remiss:

Räddningschefen	1:e miljöinspektören	Bygginpektörerna
-----------------	----------------------	------------------

Nämnder och förvaltningar Torsby kommun:

Barn- och utbildningsn.	Socialnämnden	Tillgänglighetsrådet
-------------------------	---------------	----------------------

Kommunstyrelsen och för kännedom till:

Tekniska avdelningen	Näringslivsstrateg
Fritidschefen	Kulturchefen

Berörda fastighetsägare enligt 2016-12-16 av Lantmäteriet upprättad fastighetsförteckning (145 st).

Vid remisstidens slut hade följande yttranden inkommit:

Länsstyrelsen Värmlands län**Samhällsbyggnadsavdelningen****Ärendet**

Rubricerat förslag till detaljplan, ---
upprättat med standardförfarande den 16 november 2016, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 2 februari 2017.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för högre exploatering än den som tillåts i gällande detaljplan samt att vindsvåning eller sluttningsplan kan inredas.

Tidigare ställningstaganden

Den nya detaljplanen ersätter del av en äldre detaljplan som vann laga kraft 1988. Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen ej strider mot gällande översiktsplan, Länsstyrelsen delar denna bedömning. ---

Länsstyrelsens roll

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

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, 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.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen konstaterar att ett av Skogsstyrelsens utpekade naturvärden överlappar markanvändningen för reningsverket i sydvästra delen av planområdet. I naturvärdesområdet finns fynd av korallrot, vilka är fridlysta enligt 8 § artskyddsförordningen (2007:845). Vid större åtgärder inom markanvändningen kan dispens komma att krävas om arten riskerar att skadas. Länsstyrelsen anser det lämpligt att planhandlingarna kompletteras med detta.

Utöver ovanstående synpunkt har Länsstyrelsen inget att erinra mot planförslaget.

Området med reningsverk är ianspråktaget enligt hittills gällande plan men fastighetsgränserna på den äldre kartan stämmer inte med verkligheten. I den nya planen anpassas plangränsen till hur faktiskt fastighetsbildningen ser ut. Det innebär alltså ny mark inte tas i anspråk och naturvärden som omnämns torde därmed inte vara hotade. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

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.

Trafikverket

Trafikverket har i detta skede inget att erinra mot planförslaget.

Noteras.

Lantmäteriet Torsby

Motivering ska finnas varför planförslaget inte föreslår kommunalt huvudmannaskap.

De avstyckade tomterna och E-områden utgör kvartersmark inom planen medan övrig mark är allmän platsmark. Kommunen äger denna mark och upplåter gatumark till en GA för gator, vägar och parkering. Bestämmelsen på plankartan tas bort vilket innebär att kommunen blir huvudman.

Det konstateras att Långberget fritid samfällighetsförening är huvudman för allmän plats inom nuvarande detaljplan.

Se ovan.

Ny gemensamhetsanläggning vid Aspvägen bildas genom lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen.

Detta ska framgå av genomförandekapitlet.

Naturvårdsverket

Naturvårdsverket avstår ifrån att lämna synpunkter i rubricerat ärende.

Torsby kommun:

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens avdelningar har givits möjlighet att yttra sig över förslag till plan avseende del av Hole 1:94 (Västra Långberget). Avdelningarna har inget att erinra mot förslag till detaljplanen.

Miljö- och byggkontoret

Miljöinspektörens internyttrande

Den nya planens syfte är att möjliggöra högre exploatering med större byggnader och att vindsvåning eller sluttningsplan kan inredas vilket kan öka belastningen på avloppsreningsverket.

Noteras.

Omhändertagandet och rening av avloppsvattnet från bebyggelsen är bristfälligt. Vid flera tidigare planläggningar har frågan om upprustning av främst ledningsnätet påpekats av både miljöbygg och räddningsnämnden och miljö och byggkontoret.

Planens genomförande förutsätter att åtgärder vidtas för att åtgärda brister. Lämpliga åtgärder redovisas i en VA-utredning och tidplan för genomförande av dessa finns inom tekniska avdelningen. Se genomförandekapitlet.

Miljöavdelningen har dock i detta skede ingen erinran mot planförslaget men ett särskilt ärende med krav om åtgärder har påbörjats inom miljö och byggkontoret.

Noteras.

Byggnadsinspektören

Det bör inte stå i en detaljplan att man ska räkna ut byggnadshöjden på annat sätt än vad gällande plan- och byggförordning beskriver. Noteras.

Misstänker man att det kan bli problem med mätningen av byggnadshöjden bör den istället tas bort. Bestämmelsen utgår.

Det finns prejudicerande rättsfall där souterängplan räknas som ett eget våningsplan. Vi bör ta till oss detta. Har sett att man skriver "Utöver angivet antal våningar får souterängvåning anordnas" för att kunna utnyttja sluttningsstomter bättre. Denna formulering införs som bestämmelse på plankartan.

Övriga yttranden fastighetsägare m fl

I samrådet har 46 yttranden från fastighetsägare inkommit i tid. Ytterligare tre inkommit sent – summa 49.

I 45 av dessa godkänns planen utan ändring. Inbjudan har gått ut till 146 fastighetsägare. Det bedöms ogörligt att kontakta återstående för att efterfråga att de utan ändring ska ge ett skriftligt godkännande av planen. Detta medför att en granskning av planförslaget måste genomföras.

Tre yttranden kommenterar planen:

Gunnar och Lena Lindmark

Alla vill ha utsikt! Utnyttja nivåskillnaderna!

På Tallvägens nordöstra sida kan man utan att störa någons utsikt bygga två våningar högt, medan man på västra sidan bör begränsa höjden till en våning.

Den föreslagna byggnadshöjden 4,5 m på Tallvägens nordöstra sida är både otydlig och för snålt tillagen! Särskilt med tanke på de varierande höjderna på torpargrunderna.

För att åstadkomma ett väl användbart utrymme på en övervåning är det nödvändigt att för de befintliga, relativt smala huskropparna tillåta generösare förhöjda väggliv än vad den föreslagna 4.5 m byggnadshöjden medger.

Ett mått på förhöjt väggliv invändigt om minst 135 cm bör tillåtas.

Ett likartat resonemang borde åtminstone delvis kunna tillämpas för Rönnvägen.

Palle Otte

Godkänner planen under förutsättning att:

garagebyggnaden på min tomt godkännes av kommunala myndighet.

jag kan fortsätta att ha min faste adress på Rönnvägen 15, Långberget, godkänner jag den nya planen.

Torsby 2017-02-20



Torbjörn Almroth stadsarkitekt

Området har sedan det ursprungligen planlades haft byggrätt begränsad till en våning. Detta är rimligt eftersom tomterna är förhållandevis väl tilltagna. Det har aldrig varit den ursprungliga planförfattarens mening att bygg på höjden. Med en generös procentuell exploateringsgrad kan tomterna utnyttjas bättre och med tydliga bestämmelser att southerängplan och vind får användas kan stugägarna framöver utveckla sina fastigheter. För att inte i onödan begränsa byggmöjligheterna och för att inte i planen införa fler och mer komplicerade bestämmelser än vad som krävs för att uppfylla planens syfte tas bestämmelsen om byggnadshöjd bort.

Synpunkterna bedöms tillgodosedda eftersom byggrätt finns som ger förutsättningar för bygglov för garage varvid miljö-, bygg- och räddningsnämnden är skyldig att ge bygglov även om detta inte kan föregripas med ett besked i denna redogörelse.

Planen reglerar inte frågor om mantalsskrivning varför inga hinder finns för fast adress enligt inlämnad synpunkt.