



# Plan- och genomförandebeskrivning

## Detaljplan för del av Branäs 4:112 m.fl (Älgen norr)

Torsby kommun

Värmlands län

## Innehållsförteckning

1	HANDLINGAR .....	3
2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
3	FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	3
4	PLANDATA .....	4
4.1	Lägesbestämning och areal .....	4
4.2	Markäggarförhållanden.....	4
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
5.1	Översiktliga planer.....	5
5.2	Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
5.3	Program för planområdet .....	6
5.4	Samråd .....	7
5.5	Miljökonsekvensbeskrivning.....	7
5.6	Kommunala beslut.....	7
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
6.1	Natur .....	8
6.2	Bebyggelseområden.....	8
6.3	Friytor .....	8
6.4	Vattenområden.....	8
6.5	Gator och trafik.....	9
6.6	Teknisk försörjning .....	9
6.7	Administrativa frågor.....	9
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	10
7.1	Beskrivning av verksamheten .....	10
7.2	Föroreningar i mark och vatten.....	10
7.3	Miljömål.....	10
7.4	Miljökvalitetsnormer MKN .....	11
7.5	Värdefull rekreativmiljö .....	11
7.6	Kulturmiljöer och fornlämningar.....	11
7.7	Ekonomiska konsekvenser.....	12
7.8	Jämlikhet och jämställdhet.....	12
7.9	Sammanfattning .....	12
8	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	13
8.1	Organisatoriska frågor.....	13
8.2	Avtal.....	13
8.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	14
8.4	Ekonomiska frågor.....	14
8.5	Tekniska frågor.....	14
9	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	14
10	REVIDERING .....	14

# 1 HANDLINGAR

Planhandlingar daterade 2017-04-29 består av:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser/grundkarta

## 2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Öckerökronan AB vill genomföra en "Detaljplan för del av Branäs 4:112 m.fl. (Älgen norr)" på Branäsberget. Den nya planen ersätter en del av detaljplan nr 303, Branäs 4:115 m.fl. (Bottenlöstjärn).

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 hittills gällande detaljplaner avsatt som "N", kvartersmark för fritidsändamål.

## 3 FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Marken lutar i samma grad som för intilliggande hus i kvarteret Älgen. Området mellan lift och kvarteret Älgen är skogsbevuxet med ett antal granar en rest av skog som togs i övrigt togs i anspråk för kvarteret Älgen. Området bedöms inte ha sådana värden att planens genomförande skulle vara oförenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

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

Inom området ingår inga områden av riksintresse.

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

Inga vattenförekomster finns som kräver strandskydd inom planområdet.

## **4 PLANDATA**

### **4.1 Lägesbestämning och areal**

Området är beläget på Branäsberget i huvudsak inom en detaljplan för fritidshusbebyggelse och skidanläggningar, detaljplan nr 303, Branäs 4:115 (Bottenlöstjärnen). Läget är direkt norr om kvarteret Älgen och söder om en lift och nerfart för utförsåkning.

Planområdets areal är ca 2 390 m<sup>2</sup>.

### **4.2 Markägarförhållanden**

#### **Fastighetsägare**

Fastigheten Branäs 4:112 ägs av Branäs Fritidscenter AB.

Fastigheten Branäs 4:114, lotten 4 ägs av Fastighetsbolaget B3 i Branäs AB som ingår i planintressentens bolagskoncern.

I den av Lantmäteriet upprättade fastighetsförteckningen anges vilka fastigheter/ägare inom och i anslutning till planområdet som anses berörda som sakägare.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Branäs GA:6, Vägar, p-platser, gatubelysning och transportlifvar.

Samfälligheten finns utanför planområdet och omfattar bl.a. vägen/gatan inom kvarteret Älgen.

## 5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 5.1 Översiktliga planer

#### Kommunövergripande Översiktsplan ÖP 2010

Översiktsplanen för Torsby kommun fick laga kraft 2011-03-25. I översiktsplanen pekas Branäs ut som utredningsområde (U6):

#### ”U6 Branäs”

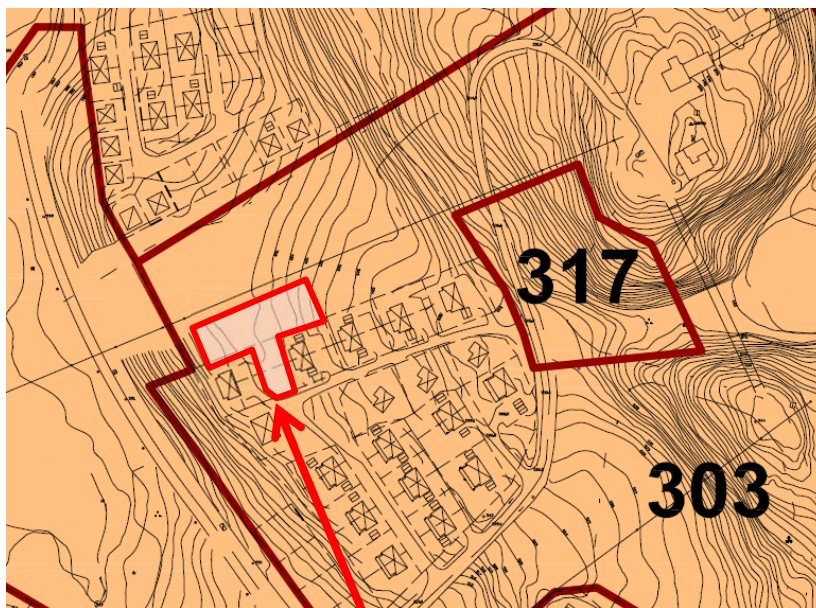
Huvudman för skidanläggningarna i Branäs har 2005 upprättat en femårsplan med utrymme för åtminstone 10 000 bäddar.

I ÖP 2010 beskrivs Branäs:

” Branäs är en höjdplata med en brant sluttning ner mot Klarälven. Området är exploaterat för utförsåkning, skid- och vildmarksturism. Inom området, på berget och i dalgången, finns för närvarande fritidsboende med c:a 5 500 bäddar och möjligheter till ytterligare utveckling. En ny väg från söder upp på berget ger ytterligare utvecklingsmöjligheter. Den 1982 antagna områdesplanen föreslås i ÖP ersättas med en ny fördjupad översiktsplan. Branäs Fritid AB har under 2010 påbörjat en ”Generalplan” som kan ligga till grund för arbetet med en ny FÖP. Ett mål är att boende byggs ut till 10 000 bäddar samt att ytterligare backar och liftar byggs ut.”

Utvecklingen i Branäs har fortsatt och följt Branäs Fritidscenter AB:s ”generalplan” så till vida att ytterligare 3 000 bäddar tillkommit i stugor, hotellbyggnader och bostadsrätter mm. I dag finns det ca 8 500 bäddar inom Branäsområdet. Inom det nya planområdet bedöms det vara möjligt att bygga ytterligare två nya fritidshus med ytterligare totalt upp till 18 bäddar.

Parallellt med ”Älgen norr” påbörjades ett planarbete ”Älgkronan” vilket slutförts, fått lagakraft och tilldelats löpnummer 317.



Det nya planområdet ”Älgen norr”.

## 5.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

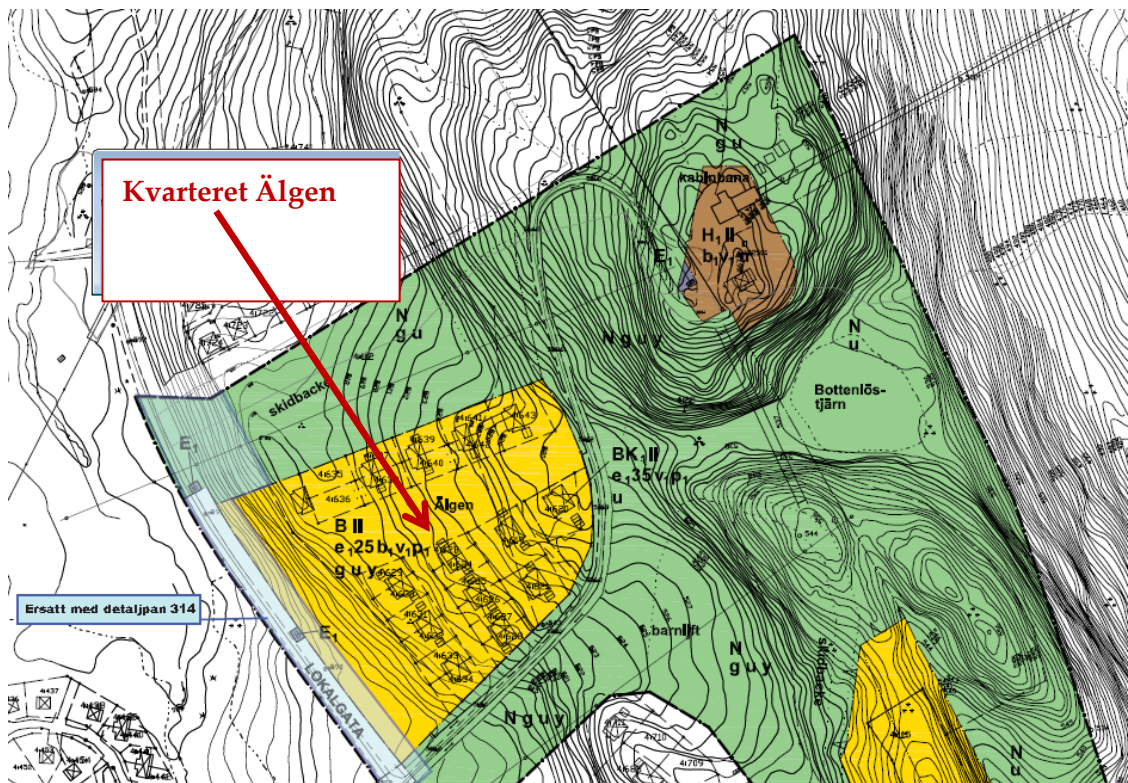
### Detaljplan som berörs av den nya planen

Nr 303: Lantmäteriets beteckning 1737-P09/14, Detaljplan för Branäs 4:115 m.fl (Bottenlöstjärn), Torsby kommun, Värmlands län.

Planen antogs av kommunfullmäktige 2008-01-31 och fick laga kraft 2008-02-29.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fortsatt utveckling av bebyggelsen och fritidsområdena på toppen av Branäsberget. Kvarteret Lohyllan omges av planen men ingår inte i den planen.

Förslaget till ny detaljplan (ca 13 ha) utsläcker en del av detaljplanen nr 303, Bottenlöstjärn.



Norra delen av detaljplan nr 303

## 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.

## 5.4 Samråd

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden har bjudit in berörda fastighetsägare/sakägare och myndigheter till samråd. Samrådet pågick under mars månad 2016. I ensamrådsredogörelse redovisas inkomna synpunkter. Dessa har föranlett att antalet nya tomter minskat från sex till två och att en remsa med skog lämnas mot liften i norr. Samrådsredogörelsen har kompletterats med inkomna synpunkter i granskningskedet.

Planarbetet bedöms kunna genomföras med standardförfarande genom att miljö-, bygg- och räddningsnämnden antar planen efter avslutat samråd och ett granskningskede.

## 5.5 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 redovisning av miljökonsekvenserna enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen inte behöver införas i planbeskrivningen.

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

## 5.6 Kommunala beslut

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).

Miljö-, bygg och räddningsnämnden beslutade 2015-08-27 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.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslutade 2016-02-24 att godkänna en behovsbedömning 2016-02-02, att miljökonsekvenser arbetas in i planbeskrivningen samt att om möjligt ska begränsat planförfarande tillämpas.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslutade 2016-12-21 att godkänna samrådsredogörelsen enligt 5 kap. 17 § plan- och bygglagen daterad 2016-12-07 och att planhandlingar 2016-12-07 för Detaljplan för del av Branäs 4:112 m.fl. (Älgen norr) godkändes för granskning samt att granskning enligt 5 kap. 18 § och 21 § plan- och bygglagen ska genomföras.

*(Noteras att då samrådet innebar att inte alla godkände planen erfordras ett granskningskede.)*

## **6 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **6.1 Natur**

#### **6.1.1 Mark och vegetation**

Området mellan lift och kvarteret Älgen är skogsbevuxet med ett antal granar en rest av skog som i övrigt togs i anspråk för kvarteret Älgen. Marken består av morän och utfyllnad med morän med ett tunt vegetationstäck. Erfarenheter från hittills uppförda hus enligt gällande plan inom kvarteret Älgen har påvisat goda grundläggningsförhållanden utan risk för skred och ras.

#### **6.1.2 Förorenad mark**

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

#### **6.1.3 Radon**

Då området på kommunens radonriskkarta är klassat som lågriskområde bedöms radonriskerna vara små. Kommunen anser att radonsäkert utförande för säkerhets skull ändå rekommenderas.

### **6.2 Bebyggelseområden**

Inom planområdet saknas bebyggelse.

#### **6.2.1 Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Planområdet saknar byggnader med permanenta arbetsplatser.

#### **6.2.2 Offentlig och kommersiell Service**

Närbutik, Hotell och restauranger ("Ladan") finns i omedelbar närhet ca 100 meter från planområdet. Också skidbackar, liftar, skid- och skoterleder, skidspårcentral nås direkt från området. Dessa kvalitéer är också motivet till val av plats för nybyggnader. Offentlig och kommersiell service finns i Syslebäck ca 13 km från området.

#### **6.2.3 Tillgänglighet**

Området nås via befintligt gatunät. Fastighetsbildning har förberett ett område för väg vilken ansluts till väg genom kvarteret Älgen, gemensamhetsanläggning Branäs GA:6.

### **6.3 Friytor**

Större behov av friytor finns inte inom planområdet eftersom angränsande markområden planerats för friluftsliv och skidanläggningar. Genom reducering av antalet tomter från sex till två kan en övervägande del av skogsremsa i norr sparas.

### **6.4 Vattenområden**

Inga vattenområden finns inom planområdet.



## **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. Infart till planområdet kan anslutas till befintlig väg inom kvarteret Älgen.

### **6.5.2 Kollektivtrafik**

Buss finns i Sysseleback.

### **6.5.3 Parkering, varumottag, utfarter**

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

Område inom fastigheten Branäs 4:114 lotten 2 är förberett för och föreslås bli tillgänglig för tillfart till de nya tomterna.

## **6.6 Teknisk försörjning**

### **6.6.1 Vatten och avlopp**

Överenskommelsen om kommunens övertagande av VA-anläggningarna inom Branäsområdet godkändes av kommunfullmäktige vid sammanträde 2016-12-13.

De två nya fastigheterna ansluts med spillvatten och vatten mot ledningar som går söderut mot kvarteret "Illern". Här finns behov att ersätta ledningar på en sträcka på ca 50 meter. Bytet innebär också att problem med ledningarna för Branäs 4:635 och 4:636 byggs bort.

Inget dagvattennät finns inom området. Allt vatten rinner via ytavledning i diken. Vattnet samlas i en damm norr om centrumområde och barnbacke i området väster om Branästoppen. Från dammen leds vattnet vidare till befintlig bäck och så småningom ut till Klarälven.

### **6.6.2 EI**

Anslutning av ytterligare ett fåtal fastigheter kommer att ske till befintligt ledningsnät. Näckåns energi är ledningsägare.

### **6.6.3 Avfall**

Avfallshantering kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

## **6.7 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 § ska kommunen göra en miljöbedömning av detaljplanen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för en miljöbedömning ska kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning där den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms.

Inför samråd upprättades en behovsbedömning. Slutsatsen i denna var miljö-, bygg- och räddningsnämnden föreslås konstatera att omfattningen av ny bebyggelse i förslaget till ny 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 redovisas i den här planbeskrivningen.

### **7.1 Beskrivning av verksamheten**

Plangenomförandet innebär att området får användas för bostadsändamål, två fritidshus.

#### **7.1.1 Lokalisering**

Planområdet ligger centralt inom en övergripande Detaljplan för Branäs 4:115 m.fl. (Bottenlöstjärn), nr 303.

#### **7.1.2 Nuläge och nollalternativ**

I nuläget är området planlagt för friluftsområde.

Nollalternativet innebär att området inte bebyggs.

### **7.2 Föroreningar i mark och vatten**

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

### **7.3 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.

## **7.4 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.

### **7.4.1 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 annat än i ringa omfattning. Områdets totala antal bäddar ska enligt Branäs Fritidscenter och enligt den sedan 1980-talet gällande översiktsplanen omfatta minst 10 000 bäddar. De nya bäddar som bedöms här är 15-18 eller ca 0,2 % av de 10 000 planerade för hela Branäsområdet. Uppvärmning görs med el-värmeväxlare eller bergvärme. 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.

### **7.4.2 Omgivningsbuller**

Planen förutsätts inte öka omgivningsbuller i mätbar omfattning.

### **7.4.3 Vatten - Vattendirektivet**

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

### **7.4.4 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.

## **7.5 Värdefull rekreativmiljö**

Rekreativmiljö, backar för utförsåkning på skidor, skid- och skoterspår finns i direkt anslutning till planområdet. Vid fastighetsbildning ges möjlighet att bildade fastigheter kan ges direkt förbindelse till skidbackar, s.k. ski-in ski-out.

## **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 två fritidshus. Utformningen av planbestämmelser formas att passa dagens efterfrågan på fritidshus. Genomförandet förväntas stärka Branäs attraktivitet och ge kundunderlag för skidanläggningar och service inom Branäsområdet samt därigenom också gynna övrigt lokalt näringsliv.

## 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. Utskick görs till samtliga i fastighetsförteckning angivna ägare oavsett att de har en och samma adress.

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 fritidsområde och bildade fastigheter får en direkt anslutning till skidbackar och liftanläggningar.

På den del av fastigheten 4:114>4 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.

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 februari 2016
- Samråd i mars 2016
- Beslut om granskning i miljö-, bygg- och räddningsnämnden i december 2016
- Beslut i januari 2017 i miljö- bygg- och räddningsnämnden om antagande
- Laga kraft i mitten av februari 2017

Tidplanen förutsätter att överklaganden och synpunkter inte leder till ytterligare utredningar och prövning i högre instans.

#### 8.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år.

#### 8.1.3 Ansvarfördelning – Huvudmannaskap

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.

Mellan de två nya fastigheterna finns passage som ger skidåkare m.fl. möjlighet att nå fritidsområdet.

Ett kommunalt övertagande genomfördes inför årsskiftet 2016/17 av VA-ledningar inom Branäsområdet. En beteckning "u" i området mellan bostadsfastigheterna ger underlag för ledningsrätt.

### 8.2 Avtal

Avtal om detaljplanering görs mellan fastighetsägare och stadsarkitekten.

Avtal om anslutning till GA:6 tecknas mellan exploatör och Branäs Samfällighetsförening. Vid bildande av gemensamhetsanläggning görs prövning enligt anläggningslagen.

Avtal om fastighetsförrättning görs mellan köpare av nya fastigheter och exploatören.

I övrigt är förhållandena i området oförändrade och ytterligare avtal erfordras inte.

### **8.3 Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildning görs på initiativ av och förrättningar bekostas av exploatören i samråd och med avtal med markägaren, (Branäs Fritidscenter AB). Exploatören låter bilda en exploateringsfastighet inom mark där det ingår bostadskvarter.

Avstyckning från denna (Fgh A 877,5 m<sup>2</sup> respektive Fgh B 869,5 m<sup>2</sup>) görs av exploatören i samråd med köpare och enligt på plankartan anvisad fastighetsbildning.

Fastigheterna som ska bildas enligt plan bedöms med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpade för sitt ändamål. Vid bildande av bostadsfastighet görs prövning enligt fastighetsbildningslagen.

### **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 – stadsarkitekt, Torsby kommun.

## **10 REVIDERING**

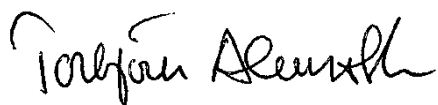
Samrådshandling 2016-02-02

Granskningshandling 2016-12-07

Antagandehandling 2017-03-09

Antagandebeslut i miljö-, bygg- och räddningsnämnden 2017-03-29

Laga kraft 2017-04-29



Torbjörn Almroth - stadsarkitekt