

Torsby kommun
1. Strategiavdelningen
685 80 Torsby

Telefon 0560-160 00
torsby.kommun@torsby.se



Datum 2026-01-07
Diariennr KST 2023/431

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Branäs syd

Innehållsförteckning

Sammanfattning av ärendet	3
Vad är en samrådsredogörelse?	3
Hur har samrådet gått till?	3
Inkomna yttranden	4
Länsstyrelsen Värmland	4
STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)	15
Trafikverket	19
Lantmäteriet	21
Ellevio	25
Skanova (Telia Company) AB	26
Mattestorp Hills AB	26
Mattestorps samfällighetsförening	31
Privatperson 1	38
Privatperson 2	39
Privatperson 3	41
Sammanfattning av ändringar inför granskningsskedet	45

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintlig besöksanläggning inom Branäsområdet genom nytt skidområde med pister, liftar, tillhörande tekniska anläggningar och byggnadsverk, samt nya områden för boende och centrum. Syftet är också att områdets utformning ska ske med anpassning till landskapsbild och vara följsam mot terräng.

Området är beläget precis söder om Branäs skidanläggning. Majoriteten av planområdet består av icke-planlagd skogsmark, men delar av området ingår sedan tidigare i detaljplanen för Mattestorp.

Vad är en samrådsredogörelse?

När ett planprogram eller förslag till ny detaljplan har varit på samråd ska kommunen enligt plan- och bygglagen upprätta en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar och bemöter kommunen inkomna yttranden. Kommunen redogör för vilka synpunkter som avses beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget. Redogörelsen avslutas med en sammanfattning om hur planförslaget ändrats inför granskningen.

Hur har samrådet gått till?

Förslaget har under tiden från och med 19 september till och med 13 oktober 2024 varit på samråd.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta för detaljplan för Branäs syd, daterad 2024-07-02
- Planbeskrivning för detaljplan för Branäs syd, daterad 2024-07-02

Övriga handlingar:

- Undersökningssamråd för undersökning om BMP DP Branäs Syd, daterad 2021-04-07 rev.2024-07-01
- Fastighetsförteckning, Metria, daterad 2024-08-22
- Gestaltungsprogram för Branäs syd, Murman arkitekter, daterad 2022-06-15
- Dagvattenutredning, Sweco, daterad 2022-06-17
- Naturvärdesinventering, Henric Ernstson konsult, daterad 2020-12-13 rev. 2021-09-24
- Geoteknisk undersökning, Sweco, daterad 2021-10-26
- Kulturmiljöutredning vid Branäs syd och Nötåsen, Värmlands museum, daterad 2020:27

Planhandlingarna enligt ovan, exklusive fastighetsförteckningen, redovisades på kommunens webbsida.

Meddelande om samråd skickades till berörda enligt upprättad fastighetsförteckning.

Handlingarna skickades till Värmevärden AB, Telia Sonera Access AB, Ellevio AB, Näckåns Energi AB, Tekniska avdelningen på Torsby kommun, Miljö-bygg och räddningsnämnden Torsby kommun samt Länsstyrelsen i Värmlands län, Lantmäteriet och Trafikverket.

Inkomna yttranden

De yttranden som inkommit under samrådstiden sammanställs och bemöts i denna redogörelse daterad 2025-12-12.

Mindre justeringar har gjorts av yttrandena för ökad läsbarhet och anonymisering. Samtliga yttranden finns i sin helhet hos Torsby kommun och lämnas ut på begäran.

Länsstyrelsen Värmland

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse Natura 2000, miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet gällande geoteknik, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap. och 4 kap. MB

Planen berör två riksintressen för friluftsliv enligt 3 kap. MB benämnda Klarälvdalen och Branäs. Området ingår även i riksintresset Klarälven, utpekad enligt 4 kap. MB för turismen och det rörliga friluftslivet. De värden som utpekade riksintressen syftar till att bevara bedömer Länsstyrelsen stärks snarare än hotas av planförslaget.

Klarälven, övre delen utgör område för riksintresse för Natura 2000. Planområdet omfattar inte Natura 2000 området men ligger ca 200 meter ifrån. I såväl naturvärdesinventeringen, geoteknisk PM samt dagvattenutredningen uppger kommunen att det i området finns pågående erosion och att området är påverkat av dikning och dränering. Mot bakgrund av detta och att det inom området pågår flera projekt efterfrågar Länsstyrelsen en bedömning av den kumulativa effekten av befintlig och planerad exploatering i området, särskilt kopplat till grumling av Klarälven.

Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Branäs angett att "*[...] rening /sedimentation av dagvatten ska finnas och säkerställas i kommande detaljplaner. Detta i syfte att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenlösning och i förlängningen främja miljö kvalitetsnormer för vatten samt värden kopplade till Natura 2000 (Klarälven).*"

Frågan behöver även ses i förhållande till förutsättningar för erosion och slamströmmar i de naturliga avrinningsstråken, se vidare under rubriken geoteknik. Länsstyrelsen anser att dimensioneringen av fördröjningsanläggningar

för ytvattnet, som ska klara ett 10-årsregn, är otillfredställande och medför oacceptabla risker för återkommande bräddning och därmed oönskad påverkan på Klarälven. Dimensionering och funktion hos erforderliga åtgärder behöver i större utsträckning ta hänsyn till risker och osäkerheter både för att regnmängderna ökar samt att resterande delar av Branäs syd kommer exploateras och behöva nyttja dagvattenanläggningarna i rubricerad plan. Några andra möjligheter tycks inte finnas i områdets lägsta punkt, före det att dagvattnet släpps vidare mot Klarälven. Detta behöver klargöras för att inte väcka frågan om tillståndsprövning för påverkan på Natura 2000-området.

Klarälven utgör också riksintresse för naturvård enl. 3 kap. MB, benämnt Klarälven-Sunnemodalen. Länsstyrelsen bedömer att om påverkan på Natura 2000 och MKN vatten inte blir otillåten så blir heller inte påverkan på riksintresset naturvård påtaglig. Detta är i linje med Länsstyrelsens bedömning i arbetet med FÖP Branäs.

Kommunens svar på synpunkter om riksintressen

Angående riksintresse för Natura 2000:

Inför granskning har frågor kring dagvatten, geoteknik och natur fördjupats och kompletterats och ett utvecklat och anpassat planförslag har tagits fram. Detta arbete har utförts med regelbundna gemensamma avstämningar med de olika utredarna för att löpande kunna bedöma helheten kring de olika sakfrågorna och framför allt se till att undvika påverkan på Natura 2000.

I planförslaget lyfts inför granskning en systemlösning för dagvatten anpassad till områdets förutsättningar med avrinningsområden och framtida exploatering, där förslag till åtgärder för fördröjning, rening och avledning tagits fram och som löpande har stämts av med sakkunnig inom geoteknik och naturmiljö. Förslaget bygger på en flödesneutralitet, dvs att inte öka flödet från planområdet efter exploatering vid ett dimensionerande regn med återkomsttid 20 år och avleda till befintliga, flertalet avrinningsvägar och vägtrummor som erosionsskyddas.

Den geotekniska bedömningen är att risken för slamströmmar inom detaljplaneområdet anses vara försumbara med hänsyn till att områdets marklutning är 1:5 eller flackare. Utifrån geoteknisk bedömning föreslås inför granskning bestämmelse om att alla nya schakt- och fyllnadsslänter brantare än 1:4 inom detaljplaneområdet förses med erosionsskydd. Tillsammans med förslag om erosionsskydd för vägtrumorna inom planområdet bedöms risk för slamströmmar efter trumutloppen i området öster om planområdet som tillfredställande.

Med hänsyn till planförslagets och exploateringsavtalets utformning och förslag till åtgärder för en långsiktigt hållbar hantering av dagvatten, där särskild vikt läggs vid att fortsatt avleda dagvatten till befintliga, flertalet avrinningsvägar och undvika erosion, samt föreslår en systemlösning med möjlighet till fördröjning och rening, bedöms ett genomförande kunna ske utan att medföra negativa konsekvenser på Klarälven, övre delen.

De kumulativa effekterna av planerad exploatering inom Branäs har hanterats i den fördjupning av översiktsplanen som togs fram 2022, där Branäs syd och andra utvecklingsområden i Branäs pekas ut och bedöms samlat. I tillhörande MKB har bedömning av miljökonsekvenser för bl.a. Natura 2000 gjorts och förslag till skyddsåtgärder som lyfts bedöms uppfyllas i aktuellt planförslag.

I aktuell detaljplan beräknas de dagvattenflöden och volymer som genereras i området efter planerad exploatering i den aktuella planen och ser till att det kan hanteras på ett långsiktigt hållbart sätt. En ev. kommande etapp tillika en ytterligare detaljplan för Branäs syd har beaktats så till vida att inte aktuell detaljplan ska göra det omöjligt att genomföra ytterligare exploatering genom säkerställande av avrinningsvägar, dock kommer den ev. framtida planen för en etapp 2 att behöva hantera de flöden och volymer som skapas inom ramen för den exploateringen. Att inom ramen för aktuell plan kräva att dimensionering av dagvattenanläggning tar höjd för något som kanske inte blir av bedöms inte vara rimligt.

Frågor kring värden och hänsyn såsom en hållbar hantering av dagvatten, skydd mot störningar och påverkan på skyddade områden kommer även behöva hanteras ingående inom ramen för kommande planarbete för en sådan ytterligare exploatering. Därmed syns det inte finnas någon risk att frågan om bedömning av konsekvenser på Natura 2000 inte bevakas vid en framtida eventuell ytterligare exploatering av Branäs syd.

Kommunen noterar länsstyrelsens kommentar om riksintresse enligt 3 kap. MB.

Miljökvalitetsnormer

I planhandlingarna beskriver kommunen hur Klarälvens miljökvalitetsnormer (MKN) vatten kommer att påverkas. I området finns, förutom ytvattenförekomsten Klarälven även en grundvattenförekomst men bedömning av påverkan saknas för den senare.

Kommunens bedömning av planens påverkan på MKN vatten behöver utgå från de kvalitetsfaktorer som normen bygger på, och för dagvattenpåverkan är det ett antal metaller som utgör kvalitetsfaktorer i bedömningen av ekologisk och kemisk status. För grundvattenförekomsten är det både påverkan på den kemiska och kvantitativa statusen som behöver bedömas.

I de beräkningar av föroreningshalter som gjorts ingår bara centrumområdet som grund, men dagvattenutredningen anger samtidigt att vägar och parkeringsytor är källor till de föroreningar som överskrider. Länsstyrelsen bedömer att även avskogad mark typiskt sett läcker kvicksilver, vilket är en av ämnena vars halt överskrider riktvärden. Länsstyrelsen önskar därför ett förtydligande av resonemanget om föroreningar i dagvatten från hela planområdet och vilka åtgärder som behöver vidtas.

Kommunens svar på synpunkter om miljökvalitetsnormer

Inför granskning har dagvattenutredningen reviderats och bedömning av påverkan på grundvattenförekomst Likenäs- Sysslebäck har lagts till. Den lilla och lokala påverkan som planområdet innebär, bedöms inte riskera påverka grundvattenförekomstens kemiska status lokalt där vattendraget från planområdet rinner över grundvattenförekomsten. Förutsatt att den föreslagna systemlösningen utförs som beskrivits och skyddsåtgärder vidtas i byggskedet är den sammanvägda bedömningen att planområdet kan anläggas och drivas utan en otillåten försämring eller ett äventyrande av kemisk status för grundvattenförekomsten Likenäs-Sysslebäck. Plankartan och exploateringsavtal tillser att erforderliga åtgärder ska utföras.

Noteras. Kompletteringar har gjorts i dagvattenutredningen och planbeskrivningen inför granskning där bl.a beräkningar av föroreningshalter har setts över utifrån föreslagen markanvändning.

Den lilla och lokala påverkan på vattenförekomsten Klarälven Vingäng som planområdet innebär, bedöms inte innebära otillåten försämring av kemisk status, ekologisk status eller status för de kvalitetsfaktorerna som ingår under ekologisk status. Planområdet bedöms inte heller riskera att äventyra uppnåendet av vattenförekomstens miljökvalitetsnormer. Förutsatt att den föreslagna systemlösningen utförs som beskrivits, eller motsvarande, och att skyddsåtgärder vidtas i byggskedet, är den sammanvägda bedömningen att planområdet kan anläggas och drivas utan en otillåten försämring av ekologisk eller kemisk status eller ett äventyrande av miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten Klarälven Vingäng. Plankartan och exploateringsavtal tillser att erforderliga åtgärder ska utföras.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen har skickat kommunens geotekniska underlag till Sveriges geotekniska institut, SGI, för yttrande. Länsstyrelsen instämmer i SGI:s synpunkter och vill särskilt lyfta följande.

Stabiliteten behöver utredas för både befintliga och planerade förhållanden, särskilt om schaktningar eller utfyllnader gör slänterna brantare. Stabilitetsberäkningarna är otillräckliga och Länsstyrelsen efterlyser en känslighetsanalys. Alternativt kan grundvattenrör installeras i aktuella slänter och mätningar utföras under en längre tidsperiod, för att fånga upp säsongsvisa variationer.

Bedömning av erosion och slamströmmar i de naturliga avrinnings-stråken saknas inom planområdet. En beskrivning av hur exploateringen kan påverka raviner och bäckar öster om området ner mot väg 957 och Klarälven saknas också. Koncentrationer av dagvattenflöden behöver undvikas genom att använda flera utsläppspunkter. Avskärande diken kan öka dagvattenflöden, och spår av erosion har observerats i bäckarna ner mot Klarälven, se SGI:s yttrande i sin helhet.

Länsstyrelsen vill lyfta Trafikverkets synpunkt att planhandlingarna behöver förtydligas i utredningen gällande planområdets stabilitet i förhållande till Trafikverkets väg 957, se Trafikverkets yttrande i sin helhet.

Kommunens synpunkter om geotekniska säkerhetsfrågor

Kompletteringar till den geotekniska utredningen har gjorts inför granskning och redovisas i en PM med bilagor som har legat till grund för planförslaget och lyfts in i planhandlingarna. Kompletteringarna omfattar reviderade stabilitetsberäkningar och att en känslighetsanalys har gjorts. Med nuvarande underlag bedöms inga hinder eller restriktioner avseende de geotekniska förhållandena föreligga för detaljplanens genomförande bortsett från krav på erosionsskydd för nya schaktslänter som är brantare än 1:4 och fyllningsslänter med naturlig jord som är brantare än 1:4, samt vägtrummmornas in- och utlopp. Detta föreslås regleras i planen.

Den geotekniska utredningen har kompletterats i samråd med dagvattenutredare och miljökonsult för bedömning av påverkan på erosion och slamströmmar. Förslaget till dagvattenhantering bygger på att använda befintliga avrinningsvägar. Inför granskning har arbetet med kompletterande och i vissa delar reviderade underlag kring dagvatten-, geoteknik och natur samordnats för att få ett helhetsgrepp kring frågan om påverkan genom erosion, slamströmmar och Natura 2000.

Bedömningen är att det nya detaljplaneområdet ej kommer påverka stabilitetsförhållandena för väg 957. Vattenflödet från detaljplaneområdet kommer ej att öka då åtgärder för detta ska anläggas.

Dagvatten och skyfall

Av planbeskrivningen och dagvattenutredningen framgår att lösningar såsom stenkistor, gröna tak och avskärande diken ska utgöra del av systemlösningen för dagvattenhantering och därmed även skyfallshanteringen. Länsstyrelsen anser att det är sannolikt att vatten inte kan fördröjas som tänkt av gröna tak, ledas av diken i pistområdet eller nå underjordiska stenkistor och kanske heller inte sedimenteras i frysta dagvattendammar så länge snötäcket och tjälen ligger fast. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver visa hur vatten kan omhändertas på lämpligt vis även när dessa tekniska lösningars funktion inte är i drift. I områden som det aktuella behöver smältvatten, regn och skyfall hitta lämplig väg sannolikt oberoende av sådana lösningar.

I dagvattenutredningen återfinns tabeller som visar på hur exploateringsförslagets ändrade markanvändning påverkar avrinningen. Länsstyrelsen undrar om pistområden ingår i andelen kalhygge som ökas efter exploatering, och om avrinningskoefficienten kan antas vara så låg för ett avskogat område i brant terräng. Uträkningarna i tabell 2 i dagvattenutredningen bygger på att drygt 31 ha skog kvarstår, men plankartan möjliggör att hela planområdet avskogas. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver begränsa markanvändningens utbredning inom område [N1] Skidområde, antingen i dess utbredning eller reglera andel kvarstående skog. I annat fall behöver dagvattensystemet dimensioneras för att hantera en total avskogning av planområdet.

Kommunen har infört vissa planbestämmelser med intentionen att möjliggöra dagvattenhantering. Planbestämmelsen [dike1] som möjliggör att dagvattendike får anläggas säkerställer inte dess genomförande. Om diken är nödvändiga i förhållande till markens lämplighet för bebyggelse eller har bäring på MKN vatten samt geoteknik behöver bestämmelsen tydligare regleras. Bestämmelser [n5] och [n6] säkerställer inte att dagvattendike eller fördröjningsanläggning för dagvatten kommer att anläggas och anger inte volymbehovet som framkommit i dagvattenutredningen. Planbestämmelse [n3] reglerar markens anordnande i förhållande till slutbesked. Slutbesked enligt 10 kap. 34 § PBL är inte kopplade till bestämmelser i plankartan utan endast till krav som formulerats i bygglovet. Villkor i plankartan kan endast knytas till meddelat bygglov eller till startbeskedet. Vidare vill Länsstyrelsen lyfta att dagvattenutredningen visar att byggnader måste höjdsättas och avstånd och lutning från huskropp mot dagvatten-/skyfallsstråk behöver regleras.

Sammanfattningsvis saknas enligt Länsstyrelsen koppling mellan slutsatserna i dagvattenutredningen och utformningen av plankartan.

Kommunens svar synpunkter om dagvatten och skyfall

Inför granskning har en revidering av dagvattenutredningen gjorts och planförslaget anpassats. Föreslagen lösning för planområdet utgår från att bevara befintliga rinnstråk bort från planområdet, samt att inte öka flödet från planområdet till dessa, upp till ett dimensionerande 20-årsregn. Systemlösningen utgår från ytlig hantering av dagvattnet, detta med hänsyn till en potentiellt hög grundvattennivå samt för att minska risk för försämrade funktion under vinterhalvåret när tjäle förekommer i marken.

En översyn av beräkningar har gjorts och inför granskning har dagvattenutredningen uppdaterats utifrån föreslagen markanvändning i planen.

Markanvändningen inom ytan benämnd "Skidområde" i plankartan föreslås inför granskning genom planbestämmelser regleras så att 35% utgörs av skogsmark. I dagvattenutredningen har det antagits att 32% av skidområdet utgörs av skogsmark och resterande 68 % av skidbacke, vilket är ett något strängare antagande med avseende på hårdgörningsgraden. Den viktade avrinningskoefficienten för planområdet i sin helhet ökar från 21% före exploatering till 30% efter exploatering.

Inför granskning har planförslaget ändrats avseende säkerställande av dagvattenhantering vilket inneburit att några tidigare bestämmelser tagits bort (bl.a för dike) dels då det inte finns tillräckligt detaljprojekterat underlag för utpekanden i plankartan, dels för att säkerställande av genomförandet har lyfts in i exploateringsavtalet. Inför granskning föreslås i stället bestämmelser som reglerar markens anordnande samt villkor för lov för att säkerställa att erforderlig dagvattenanläggning har genomförts enligt det utförande som krävs för att säkerställa en långsiktigt hållbar hantering av avloppsvatten och erosionsskyddad avledning från planområdet.

Inför granskning har bestämmelsen n3 tagits bort.

Dagvattenutredningen angav (och har på denna punkt tydliggjorts inför granskning) att höjdsättning och lutning från huskropp ska hanteras vid projektering av marken i lovskedet, inte i detaljplaneskedet.

Inför granskning har kompletteringar och förtydliganden gjorts i såväl dagvattenutredningen som i planhandlingarna och kopplingen mellan dessa bedöms ha tydliggjorts.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp ska betjäna området. Av planbeskrivningen framgår att: *"Under 2023 har ett nytt reningsverk börjat tas i drift. Intrimning pågår fortsatt under början av 2024. Tillståndet för det nya reningsverket omfattar dock inte hela dess kapacitet. Ny tillståndsansökan kan initieras när intrimningen är klar."*

Länsstyrelsen behöver förtydligande av frågan och redovisning av om det nya avloppsreningsverket klarar de tillkommande belastningar som planförslaget medför eller om tillståndet måste utökas i samband med detta.

Kommunens svar synpunkter om vatten och avlopp

Inför granskning har beskrivning kring vatten och avlopp omarbetats och tydliggörande har gjorts kring reningsverkets kapacitet och tillstånd.

Naturmiljövärden

Ett område med myrmark, klassat som naturvärde 3, behöver en tilltagen skyddszon runt sumpskogen för att undvika dränerande påverkan som kan leda till uttorkning. Det bör också förtydligas om några tillflöden till sumpskogen påverkas av exploateringen.

Om invasiva främmande arter upptäcks under grävarbetet behöver åtgärder vidtas för att minimera spridningen

Kommunens svar synpunkter om naturmiljövärden

Våtmark markerad som **b** enligt NVI har ett tillflöde av vatten som kommer väster ifrån. Dess tillflöde ska inte påverkas enligt plankartan då både området och tillflödena ligger utanför planområdets gräns.

Även tillflödet till våtmark markerad som **e** enligt NVI kommer väster ifrån med höjdkurvorna. Detta område är markerat med prickmark i kartan och tillflödet är inte påverkat och ska inte påverkas vid ett plangenomförande.

Kommunen noterar synpunkt kring invasiva arter.

Artskydd

En naturvärdesinventering har identifierat den fridlysta arten lummer inom planområdet, men det saknas en artskyddsutredning som bedömer om populationen riskerar att påverkas på lokal eller regional nivå. En sådan utredning ska visa om arten har en gynnsam bevarandestatus och bedöma planens påverkan. Om påverkan identifieras kan det krävas artskyddsdispens för exploateringen, även om skyddsåtgärder planeras, såsom att flytta bestånd. För att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning behövs ett förtydligande från kommunen om hur skidanläggningen påverkar naturmarken, inklusive schaktning, släntning och avverkning av träd.

Kommunens svar på synpunkter om artskydd

Inför granskning har naturvärdesinventeringen kompletterats med artskyddsutredning för lummer. Bedömningen är att ingen artskyddsdispens behöver sökas.

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen påpekar att två fornlämningar och en möjlig fornlämning berörs av planen och att dessa skulle förstöras under genomförandet. Fornlämningarna är skyddade enligt kulturmiljölagen, vilket innebär att ingrepp kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Alternativa lösningar som kan bevara lämningarna behöver övervägas. Arkeologiska utgrävningar kan krävas vid tillståndsgivning. Dessa utgrävningar bekostas av verksamhetsutövaren. För den möjliga fornlämningen behövs en arkeologisk utredning, som kommunen ska initiera. Länsstyrelsen konstaterar också att konsekvenserna för kulturmiljövärden inte behandlas i planbeskrivningen, trots de berörda fornlämningarna och att detta behöver kompletteras till granskningsskedet.

Kommunens svar på synpunkter om fornlämningar

Inför granskning har en översyn av markanspråk gjorts, men det bedöms inte vara möjligt att genomföra planförslaget utan att fornlämningarna påverkas. Kommunen och exploatören är införstådd i att det krävs tillstånd för ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen.

Dialog har förts med Värmlands museum som gjort kulturmiljöutredningen för planarbetet, varpå det har tydliggjorts att det som tidigare pekats ut som "möjlig fornlämning" i området vid utredningen bedömdes vara en "övrig kulturhistorisk lämning". Därmed krävs ingen arkeologisk utredning av möjlig fornlämning.

Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivning av konsekvenserna för kulturmiljövärden.

Trafik

Länsstyrelsen vill lyfta Trafikverkets synpunkt om att det saknas resonemang kring den ökade trafiken som påverkar det statliga vägnätet. Kommunen behöver initiera fortsatt dialog med Trafikverket angående de kumulativa effekterna i Branäs.

När det gäller dagvattenhantering noterar Trafikverket att fördröjningsanläggningar för ytvattnet är dimensionerade för att hantera ett 10-årsregn. Ökad vattenmängd och hastighet mot väg 957 är inte önskvärt. På grund av områdets branta terräng och erosionskänsliga jordar behöver kommunen visa hur skyfall vid 100-årsregn hanteras och vilka konsekvenser för infrastrukturen som detta medför.

Kommunens svar på synpunkter om trafik

Se kommentar till Trafikverkets yttrande. Kommunen har en löpande dialog med Trafikverket i frågan.

Inför granskning har dagvattenutredningen och den geotekniska undersökningen kompletterats och reviderats. Dimensionering av dagvattenanläggning föreslås för 20-årsregn samt har hantering av skyfall tydliggjorts däribland i förhållande till infrastrukturen i området. Krav på erosionsskydd har införts.

Det nya detaljplaneområdet kommer ej påverka stabilitetsförhållandena för väg 957. Vattenflödet från detaljplaneområdet kommer ej att öka då åtgärder för detta ska anläggas.

Vid skyfall bedöms föreslagna fördröjningslösningar (dimensionerade för ett 20-årsregn) storleksmässigt motsvara minst den potentiella infiltration som kan ske i den oexploaterade marken. I och med detta samt att föreslagen systemlösning bygger på att nyttja befintliga avrinningsvägar (vilket inte ökar flödena i längs någon del av sträckan för avrinningsområdena) bedöms planerad exploatering inte medföra ökad risk för Väg 957 i samband med skyfall.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet

Ändring av markens beskaffenhet, främst med avseende på myrmarken, genom markavvattnings är tillståndspliktig verksamhet enligt 11 kap. 13 § miljöbalken.

Anläggande av vägtrummor, diken, erosionsskydd med mera i diken eller vattendrag omfattas av anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 a § miljöbalken.

Kommunens svar på synpunkter om vattenverksamhet

Naturvärdesobjekt e i NVI tillika "liten sluttande myrmark i ett område med produktionsskog föreslås" skyddas genom reglering av markens anordnande samt begränsning av utnyttjande. Omkringliggande område föreslås för skidområde, vilket bedöms innebära en mycket begränsad förändring av befintliga markförutsättningar. Därmed bedöms inte ändring av markens beskaffenhet ske med påverkan på myrmarken. Skulle det bli aktuellt med utfyllnad är sådan åtgärd anmälningspliktig.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning gällande vattenverksamhet-markavvattnings kan allt vatten förutom dagvatten omfattas av markavvattningsbegreppet. För att skydda mot vatten beskriva bl.a. att vallar eller andra åtgärder som är till för att skydda mot ytligt rinnande vatten i samband med regn, snösmältning eller avverkningar uppströms bör inte anses vara markavvattnings.

Planbeskrivningen har kompletterats med information att åtgärder i befintliga vatten inom planområdet kan innebära vattenverksamhet och att anmälan hos länsstyrelsen krävs.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Verksamheter som skidbackar, skidliftar, fritidsbyar eller hotellkomplex utanför sammanhållen bebyggelse innebär att undersökningen också behöver inkludera bedömningsgrunder för s.k. MKB-projekt. Detta innebär att utöver 5 § miljöbedömningsförordningen (MBF) ska även 10–13 §§ MBF tillämpas. Detta har kommunen också gjort, men Länsstyrelsen kan av nedanstående resonemang anta att ett plangenomförande medför en betydande miljöpåverkan och därför ska miljöbedömas.

Flertalet frågor väcks i och med planläggningen av området. Några av frågeställningar har direkt koppling till bedömningen om betydande miljöpåverkan.

I området möjliggörs utveckling av bostäder, ca 5 000 bäddar. En sådan expansiv exploatering medför utöver ett relativt stort markanspråk även omfattande mänskliga aktiviteter i form av trafik, slitage med mera. Valet av lokalisering i en skogsbeklädd moränslänt som avvattnas mot en statlig väg och Klarälven innebär att frågor om hur föreslagen exploatering påverkar stabiliteten, ökar risker för slamströmmar som medför såväl ökade personrisker som transport av föroreningar till Klarälven.

Hur planen säkerställer en god hantering av det dagvatten som uppkommer inom området, såväl reguljär nederbörd som skyfallsregn, har därmed koppling till risker för slamströmmar och påverkan på Klarälvens vattenkvalitet. Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Branäs identifierat att *"bibehållande av skog inom lift- och pistområden skapar förutsättningar för minskad risk för ras- skred- och slamströmmar, hållbara dagvattenlösningar..."*. I plankartan säkerställs inte att någon skog behålls och bedömningen av miljöpåverkan behöver därför utgå från att hela planområdet avskogas. Länsstyrelsen finner det tveksamt att åtgärder som beskrivits i dagvattenutredningen är tillräckliga mot bakgrund av områdets förutsättningar.

Länsstyrelsen vill framförallt lyfta de bedömningskriterier i 5 och 11–13 §§ MBF som adresserar frågan om omfattningen av åtgärden då det är ett stort område som förändras jämfört nuläget och som tillförs mycket aktivitet och hög persontäthet, lokaliseringen och platsens förutsättningar, kopplingen till andra pågående och planerade verksamheter i expansionen av Branäs fritidsområde, kumulativa effekter från den samlade och planerade utvecklingen av området, möjligheten att avhjälpa effekterna, risken för olyckor, påverkan på områden skyddade enligt nationella och europeiska regelverk och miljökvalitetsnormer för vatten.

Syftet med att miljöbedöma en plan eller åtgärd är att integrera miljöaspekter i arbetet mot att genomföra en plan eller en åtgärd. Sammantaget anser Länsstyrelsen att planen möjliggör för många samverkande påverkansfaktorer med osäker sammanlagd effekt och att det finns flera värden inom och utanför planområdet som påverkas av planens genomförande och att det är svårt att utan en miljöbedömning skaffa en samlad bild av planens påverkan.

Kommunens svar på synpunkter om undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att det inte är risk för betydande miljöpåverkan. För att tydliggöra detta ytterligare har frågorna tydliggjorts mer i planhandlingarna. Inför granskning har kompletteringar och justeringar gjorts i dagvatten- och skyfalls-, natur- och geotekniska utredningar, samt har dessa arbetats fram samordnat genom flertalet gemensamma avstämningar, då sakfrågorna berör varandra och på så vis få ett helhetsgrepp kring frågorna och i förlängningen påverkan på Klarälven. Därmed anses frågorna ha bedömts på ett tillräckligt genomgående sätt inom ramen för detaljplanarbetet och att påverkan och konsekvenser för miljö kunnat bedömas.

Sett till ovan har frågor om exploaterings påverkan på stabilitet, hantering av dagvatten, risk för slamströmmar och sådan påverkan på Klarälvens vattenkvalitet tydliggjorts inför granskning.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Geoteknisk utredning

SGI anser att den geoteknisk stabilitetsutredning [3] som underlag till planen behöver kompletteras. Stabiliteten behöver utredas för såväl befintliga som planerade förhållanden. Om schakter eller utfyllnader utförs i någon del av planområdet som medför brantare slänter än de som förekommer naturligt ska stabiliteten bedömas för dessa. För att kunna bedöma markens lämplighet för planerat utförande.

De slänter där stabiliteten har beräknats ligger i östra kanten av planområdet och ner mot Klarälven och väg 957. Grundvattennivån har undersökts i utredningen [3], i ett borrhål och vid ett tillfälle observerades att grundvattenytan låg cirka 0,7 meter under markytan. Därav gjordes bedömningen att grundvattennivån i området bör ligga mellan cirka 0–1 meter under markytan. Denna mätning är gjord relativt långt bakom släntrönet för de beräknade slänterna. Inga mätningar har utförts i slänten och en karakteristisk grundvattenyta har antagits till 1 m under markytan. SGI anser inte att detta är tillräckligt utan stabilitetsberäkningarna behöver kompletteras med en känslighetsanalys där en högre belägen grundvattenyta ansätts, i nuvarande underlag [3] står att grundvattenytan kan variera mellan 0-1 m under markytan, vilket den sannolikt kan göra i tex samband med snösmältningsperiod. Alternativt kan grundvattenrör installeras i aktuella slänter och mätningar utförs under en längre tidsperiod, för att fånga upp säsongsvisa variationer.

Dagvattenutredningen [4] föreslår att dagvatten ska avledas i sina naturliga stråk, SGI vill uppmärksamma att avskärande diken ovan bebyggelsen kan leda till koncentrationer och ökade dagvattenflöden, flera utsläppspunkter bör tillämpas (se även kommentar nedan under rubriken "plankarta"). Avrinningshastigheten bedöms i utredning [4] vara densamma före som efter exploatering då en stor andel skogsmark bevaras, den kan dock lokalt öka. Fältbesiktningen i den geotekniska utredningen [3] visar på spår av erosion, materialtransport slamströmmar i bäck ner mot Klarälven, dvs i den branta slänt som ligger direkt öster om aktuellt planområde. SGI saknar en bedömning av förutsättningarna för erosion och eventuellt slamströmmar i de naturliga avrinningsstråken inom delar av planområdet samt hur exploateringen kommer att påverka ravinerna och bäckarna öster om planområdet ner mot väg 957 och Klarälven. SGI anser att handlingarna behöver kompletteras med det.

Dagvattenhanteringen behöver ses över och helst ska inget ytterligare vatten tillföras ravinerna för att förhindra att ravinerna i direkt anslutning till planområdet på östra sidan fortsätter att utvecklas vilket kan påverka både planområdet och nedströms liggande infrastruktur och fastigheter. Dagvattenhanteringen kan behöva styras ytterligare i planen än vad nuvarande underlag [1], [2] och [4] förespråkar om det har betydelse för risken för erosion och slamströmar.

Kommunens svar på synpunkter på geoteknisk undersökning

Inför granskning har vissa kompletteringar gjorts i den geotekniska utredningen för att tydliggöra förhållandena kring detaljplanen, vilket sammanställts i en separat PM (Sweco 2025).

I kompletterande geoteknisk PM har ytterligare stabilitetsberäkningar för befintliga förhållanden utförts för delen med slänt öster om aktuellt planområde och bygata. Resultaten från beräkningarna visar att stabiliteten är tillfredsställande. PM redovisar även stabilitetsberäkningar för schakt och utfyllnad inom planområdet, en känslighetsanalys för grundvattennivåer samt vissa förtydliganden och bedömningar angående geotekniska frågeställningar kopplat till dagvattenhantering.

Inom planområdet är marklutningen flackare än 1:4 och stabiliteten för befintliga förhållanden tillfredsställande. För planerade förhållanden och arbeten med utbyggnad av lokalgator och terrassering av mark för byggnader har en typsektion upprättats och beräknats avseende stabilitet.

Risken för slamströmmar inom detaljplaneområdet anses vara försumbara med hänsyn till att områdets marklutning är 1:5 eller flackare. Alla nya schakt- och fyllnadsslänter brantare än 1:4 inom detaljplaneområdet föreslås förses med erosionsskydd vilket även regleras i plankartan. Trummor under Bygatan och dess in- och utlopp ska förses med erosionsskydd för att förhindra erosion, vilket möjliggörs inom föreslagen markanvändning samt hanteras genom krav på dagvattenåtgärder i exploateringsavtal mellan exploatör och Torsby kommun.

Inför granskning har revideringar i dagvatten-, natur- och geotekniska utredningar gjorts och arbetats fram samordnat genom flertalet gemensamma avstämmningar, då sakfrågorna berör varandra och på så vis få ett helhetsgrepp kring frågorna däribland avrinningsvägarnas förutsättningar och bedömning av påverkan genom planförslaget.

För den reviderade dagvattenutredningen har en kartering av befintliga trummor i området kunnat ge underlag för ett justerat förslag för avledning av dagvatten, vilket innebär att fler utsläppspunkter kan tillämpas. Fördröjning och rening av dagvatten har dimensionerats till ett 20-årsregn och avrinningshastigheten har fortsatt bedömts vara densamma som nuläge vid ett plangenomförande, med föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten.

Genomförande av dagvattenåtgärder som även inkluderar erosionsskydd för trummor i huvudgatan (den enskilda vägen ga:3) samt drift och underhåll regleras i exploateringsavtal mellan exploatör och Torsby kommun.

Bedömningen är att detaljplaneområdet ej kommer påverka stabilitetsförhållandena för väg 957. Vattenflödet från detaljplaneområdet kommer ej att öka då föreslagen dagvattenlösning bygger på en flödesneutralitet och att åtgärder för detta ska anläggas (se ovan).

Förslaget bygger som nämns ovan på en flödesneutralitet, dvs att inte öka flödet från planområdet efter exploatering vid ett dimensionerande regn med återkomsttid 20 år och avleda till befintliga, flertalet avrinningsvägar och vägtrummor som erosionsskyddas.

Planbeskrivning

Resultatet från den geotekniska utredningen har inarbetats i planen men eventuellt behöver en komplettering utföras om den föreslagna revideringen av den geotekniska utredningen och dagvattenhanteringen visar något annat än nuvarande underlag [3]. Om det krävs åtgärder utanför plangränsen och kommunen inte har för avsikt att utvidga planområdet måste det tydligt framgå av planbeskrivning hur åtgärdernas genomförande ska säkerställas. För att åtgärden ska fungera över tid krävs kontinuerlig skötsel och underhåll. Kommunen behöver i planbeskrivningen tydliggöra vem som har rådighet över marken där anläggningen eller åtgärden finns samt vem som har ansvar för skötsel och underhåll.

I [1] står att " Vid brantare lutning kan diken anläggas med dämning för att möjliggöra fördröjning av ödet". Fördröjning av dagvatten i sluttande terräng med dammar som föreslås är inte att föredra ur slamströmssynpunkt, utan kan snarare förvärra situationen om en sådan damm brister. Detta bör utredas och bedömas i den komplettering av geoteknisk utredning och hantering av dagvatten som har föreslagits ovan.

Enligt [1] ska skog och annan värdefull natur sparas och integreras inom både pistområden och bostads-/stugområden för att begränsa påverkan på landskapsbilden samtidigt som det skapas miljöer som är attraktiva, både för boende och besökare. Det kan även bidra till en hållbar dagvattenhantering och en minimerad påverkan på värdefull natur. Bebyggelse ska vara följsam mot terräng och natur och ta tillvara de förutsättningar som platsen ger. Det övergripande konceptet innebär vidare att undvika stora schaktslänter, stödmurar och att knyta an till de naturliga materialen i omgivningen. Detta är viktiga punkter att följa upp i samband med byggnation och vidare exploatering då bevarande av naturlig vegetation är fördelaktigt ur erosionssynpunkt.

Kommunens svar på synpunkter på planbeskrivning

Det framgår av planbeskrivningens genomförandekapitel vem som ansvarar för genomförande och drift av åtgärder och anläggningar som följer av planen. Det har också tydliggjorts vilka åtgärder som upptas i exploateringsavtal mellan exploatör och Torsby kommun.

Planområdet har utvidgats inför granskning för att säkerställa markanvändning erosionsskydd (**SKYDD₁**).

Förslaget innefattade inte dammar utan dämmen, vilket är en mindre förhöjning i ett dike som avser att stoppa upp hastigheten på vattnet i diket. Bristande dammar är således inget problem som kan uppstå enligt föreslagna åtgärder i detaljplanen.

Kommunen noterat synpunkt kring uppföljning av utformning av området avseende vegetation.

Plankarta

Plankartan kan komma att behöva revideras med nödvändiga åtgärder och restriktioner beroende på vad som framkommer i de kompletteringar som föreslås av den geotekniska utredningen och dagvattenutredningen ovan. Det kan tex komma att behöva utföras åtgärder utanför planområdet för att marken ska vara tillfredställande stabil för angiven markanvändning.

Avrinningsvägar och flödesvägar för diken bör markeras på plankartan, finns beskrivet i [1] och [4]. Ur erosions- och slamströmssynpunkt är det fördelaktigt om koncentrationer av flöden undviks och att det tillämpas flera utsläppspunkter i naturlig terräng av dagvatten från planområdet.

Utredning [3] förespråkar erosionsskydd av schaktslänter där jordlagren består av siltjord. Det behöver framgå av plankartan var detta kan behöva utföras då det har betydelse för riskerna med erosion och ras.

Kommunens svar på synpunkter på plankarta

Det är standard att se över behov av ändringar i plankarta (och planbeskrivning) utifrån resultat av reviderade utredningar.

I grundkartan finns redovisning av vattenförande vägar såsom diken eller bäckar. I övrigt bedöms grundkartans redovisade nivåkurvor ge erforderlig information kring topografi och var låga partier finns. Det är viktigt att plankartan tillsammans med grundkartan är tydlig och läsbar. I plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika delområdena, men erforderliga illustrationer hanteras separat för att inte göra plankartan otydlig.

Modellerade avrinnings- och flödesvägar beskrivs i planeringsunderlag-dagvattenutredning (Sweco 2025) samt har i relevanta delar lyfts in i planbeskrivningen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommunens svar på sammanfattande synpunkter

Noteras.

Trafikverket

Trafik

Trafikverket är enig med kommunen om att huvudväg till hela Branäsområdet är från väg 62 via väg 957.1 och över den så kallade Branäsbron, vilken är prioriterad ur underhålls- och renoveringsperspektiv.

I planbeskrivningen har en uppskattning av tillkommande trafik från planområdet gjorts, men det saknas ett resonemang kring hur detta påverkar trafiksituationen på det statliga vägnätet.

Trafikverket uppmärksammar att Torsby kommun med denna detaljplan närmar sig den ökning av antal bäddar som redovisats i Fördjupade översiktsplan (FÖP) för Branäs. Finns det ytterligare exploateringsplaner i Branäsområdet? Om ja så önskar Trafikverket fortsatt dialog med kommunen gällande behovet av en trafikutredning för att undersöka i vilken omfattning utvecklingen av Branäsområdet kan komma att påverka trafiksituationen på det statliga vägnätet.

Kommunens svar synpunkter om trafik

Noteras.

Dagvatten

Trafikverket noterar att planhandlingarna anger att fördröjningsanläggningar för ytvatten motsvarande 10-årsregn kommer anläggas. Trafikverkets anläggningar är dimensionerade för minst 100-årsregn. Brant terräng, ravinbildningar och erosionskänslig jord gör att det är extra viktigt att säkerställa att mängden vatten och hastigheten vattnet kommer med till Trafikverkets anläggning inte är större än idag, även för ett 100-årsregn.

Trafikverket anser därför att planhandlingarna behöver kompletteras med en redovisning av konsekvenser för väg 957 vid 100-årsregn. Detta kan exempelvis göras genom att ta fram en karta/modell för planområdet där hårdgjorda ytor vid planens genomförande läggs in och därefter föra ett resonemang kring resultatet, hur det påverkar situationen för väg 957 samt eventuella åtgärder som redan finns eller kan utföras.

Kommunens svar synpunkter om dagvatten

Kommunen noterar att Trafikverket uppger att Trafikverkets anläggningar är dimensionerade för minst 100-årsregn.

Inför granskning har revideringar i dagvatten-, natur- och geotekniska utredningar gjorts och arbetats fram samordnat genom flertalet gemensamma avstämningar, då sakfrågorna berör varandra och på så vis få ett helhetsgrepp kring frågorna däribland avrinningsvägarnas förutsättningar och bedömning av påverkan genom planförslaget.

För den reviderade dagvattenutredningen har en kartering av befintliga trummor i området kunnat ge underlag för ett justerat förslag för avledning av dagvatten, vilket innebär att fler utsläppspunkter kan tillämpas. Fördröjning och rening av dagvatten har dimensionerats till ett 20-årsregn och avrinningshastigheten har fortsatt bedömts vara densamma som nuläge vid ett plangenomförande, med föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten.

Det är tydliggjort i planen att erosionsskydd krävs vid in- och utlopp till trummorna (för den enskilda vägen ga:3) som en del i dagvattenanläggningen för området. Föreslagen markanvändning möjliggör för de åtgärder som krävs för genomförande av dagvattenanläggningen, samt har bestämmelser kring markens anordnande samt villkor för lov tillförts.

Genomförande av dagvattenåtgärder som även inkludera erosionsskydd vid in- och utlopp till trummor i huvudgatan, samt drift och underhåll regleras i exploateringsavtal mellan exploatör och Torsby kommun.

I planförslaget lyfts inför granskning således en systemlösning för dagvatten anpassad till områdets förutsättningar med avrinningsområden och framtida exploatering, där förslag till åtgärder för fördröjning, rening och avledning tagits fram och som löpande har stämts av med sakkunnig inom geoteknik och naturmiljö. Förslaget bygger på en flödesneutralitet, dvs att inte öka flödet från planområdet efter exploatering vid ett dimensionerande regn med återkomsttid 20 år och avleda till befintliga, flertalet avrinningsvägar och vägtrummor som erosionsskyddas.

Vid skyfall bedöms föreslagna fördröjningslösningar (dimensionerade för ett 20-årsregn) storleksmässigt motsvara minst den potentiella infiltration som kan ske i den oexploaterade marken. I och med detta samt att föreslagen systemlösning bygger på att nyttja befintliga avrinningsvägar (vilket inte ökar flödena i längs någon del av sträckan för avrinningsområdena) bedöms planerad exploatering inte medföra ökad risk för Väg 957 i samband med skyfall.

Se även kommentarer till länsstyrelsens och Trafikverkets yttrande.

Geoteknik

I de beräkningar som utförs i den geotekniska utredningen är det otydligt var väg 957 befinner sig i förhållande till övrig inritad planerad bebyggelse. Trafikverket anser att detta behöver förtydligas i utredningen och/eller i planbeskrivningen. Planhandlingarna behöver på ett tydligt sätt visa att frågeställningen har utretts och att det kan konstateras att stabilitetsförhållandena för Trafikverkets anläggning inte kommer att försämrats.

Kommunens svar synpunkter om geoteknik

Inför granskning har väg 957 belägenhet förtydligats i geoteknisk utredning samt planhandlingar. Stabilitetsförhållandena för Trafikverkets anläggning kommer inte att försämrats. Se ovanstående kommentarer samt kommentar till länsstyrelsen och SGI:s yttrande.

Sammantagen bedömning

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommunens svar på sammantagen bedömning

Noteras.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas = kommunalt huvudmannaskap

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men bland planbestämmelserna saknas en planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för det aktuella planförslaget.

Fastighetsgräns med dålig kvalitet

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål och parkeringsändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Branäs 4:78 och Branäs 4:22. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

Lantmäteriet har även noterat att planområdesgränsen enligt plankartan går i fastighetsgränsen till fastigheterna Branäs 4:78 respektive Branäs 4:22. De aktuella gränserna saknar enligt digitala registerkartan inmätta gränspunkter och några gränspunkter redovisas inte heller i grundkartan.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.



Inmätt gränspunkt på gränsen mellan Branäs 4:22 och 4:21 är lite vilseledande. Gränspunkten markerades för att ange en gräns som idag är borttagen. Borttagen gräns gick i nordlig riktning. Gränspunkten anger inte juridiskt var gränsen mellan Branäs 4:22 och 4:21 är belägen. Det är därför gränsen fortsatt har en dålig kvalitet på 4,5 m.

Otydlig redovisning

Se över redovisningen av egenskapsbestämmelserna inom E-området nedan. Det är svårt att utläsa vilka bestämmelser som gäller inom området. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller.



Exempelvis är det inte möjligt att utläsa vilken egenskapsbestämmelse för höjd som gäller.

Kommunens svar på synpunkter om viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om enskilt huvudmannaskap och justerats för ökad tydlighet/läsbarhet.

Inför granskning har fastighetsgränsernas fått en förbättrad läges säkerhet och grundkartan samt plankartan har uppdaterats för att förhålla sig till de lägesbestämda gränserna.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser."* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Ändra rubrik om "sekundära egenskapsbestämmelser" oklart vilken gränslinje som begränsar beteckningen u₁

I listan över planbestämmelser finns rubriken "Sekundära egenskapsbestämmelser". Lantmäteriet förstår det som att kommunen avser att de bestämmelser som ligger under rubriken är egenskapsbestämmelser som ska avgränsas med sekundär egenskapsgräns. Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5-6 finns det inte några sekundära egenskapsbestämmelser utan alla dessa bestämmelser är egenskapsbestämmelser, men de kan avgränsas med antingen egenskapsgräns eller sekundär egenskapsgräns. Det vore bättre om kommunen ändrade rubriken om sekundära egenskapsbestämmelser och till exempel satte en text "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" under rubriken eller i anslutning till aktuell planbestämmelse.

Det är oklart vilken gränslinje som begränsar beteckningen u₁. Om beteckningen u₁ begränsas av sekundär egenskapsgräns innebär det att u₁ gäller inom hela användningsområden där sekundär egenskapsgräns inte redovisas. Lantmäteriet rekommenderar att bestämmelsen om underjordiska ledningar delas upp i olika beteckningar (u₁ och u₂) beroende på hur beteckningen ska begränsas av gränslinjerna.

Vilka av åtagandena ingår i exploateringsavtalet?

Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Om alla åtaganden ska ingå i avtalet så ska dessa redovisas under rubriken exploateringsavtal.

Redovisning av allmän kvartersmark

På sidorna 20–21 i planbeskrivningen redovisas kommunens bedömning av allmän kvartersmark. Enligt kommunens bedömning ska kvartersmark för tekniska anläggningar för el- och VA-försörjning vara allmän kvartersmark och att kvartersmark för tekniska anläggningar för miljöstationer inte ska vara allmän kvartersmark. Det framgår dock inte av plankartan vilka områden som ska vara för el- och VA-försörjning respektive miljöstationer.

Befintliga gemensamhetsanläggningar

Det är bra noterat i planbeskrivningen om att Branäs ga:3 och ga:61 inte är utförda inom utförandetiden och dess oklara rättsläge. Förslag till textändring angående Branäs ga:3: ~~Oavsett kommer gemensamhetsanläggningen att behöva omprövas. Gemensamhetsanläggningen kommer att antingen omprövas eller avregistreras. Om avregistrering sker kommer en eller flera nya gemensamhetsanläggningar inrättas. Branäs ga:3 överensstämmer inte med planförslaget.~~

Dels eftersom det enligt planförslaget inte skall finnas någon vändplan i tidigare beslutat läge, dels eftersom vägen enligt planförslaget delvis skall flyttas, dels eftersom vägen rimligen bör ha andra bestämmelser gällande vinterväghållning än i nuläget.

~~Förslag till textändring angående ga:61: De fastigheter som kommer nyttja någon av de nya lokalgator som ansluter till befintlig väg inom Mattestorpsområdet kommer även få andelstal i sådan gemensamhetsanläggning (Branäs ga:61). Detta beslutas genom lantmäteriförättning.~~

Branäs ga:61 kommer troligtvis att avregistreras. En eller flera nya gemensamhetsanläggningar ska bildas som innefattar väg inom Mattestorpsområdet och de nya lokalgatorna i planförslaget.

Kommunens svar synpunkter om delar som bör förbättras

Inför granskningen har grundkartan uppdaterats.

Plankartan har kompletterats så att genomförandetiden anges som en planbestämmelse och rubrik om "sekundär egenskapsbestämmelse".

Det råder viss oklarhet i vilken u1- bestämmelse som åsyftas i yttrandet, men en översyn av samtliga bestämmelser har gjorts inför granskning.

Dialog har förts med Lantmäteriet och beskrivning av GA: anläggningarna har uppdaterats utifrån nulägesbild

Angående kommentarer på planbeskrivningen gällande exploateringsavtal och allmän kvartersmark:

Kommunen är medveten om att de åtaganden som ska ingå i exploateringsavtal ska redovisas under sådan rubrik under Genomförandefrågor i planbeskrivningen. Inför granskning har justeringar gjorts för att tydliggöra detta i planbeskrivningen.

Inför granskning har vissa förtydliganden gjorts i planhandlingarna, vilket inneburit att vissa områden för teknisk anläggning har kunnat preciseras i plankartan. Dock föreslås fortsatt flera ytor för teknisk anläggning (utan precisering) för en ökad grad av flexibilitet inför projektering, samt att flera tekniska anläggningar kan komma att inrymmas inom samma användningsområde.

Ellevio

Ellevio AB har inget att erinra.

Kommunens svar på Ellevios yttrande

Noteras.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare.

Kommunens svar på Skanovas yttrande

Noteras.

Mattestorp Hills AB

För yttrandet står Mattestorp Hills AB, nedan benämnd Vi.

Vi har tagit del av förslaget till detaljplan för Branäs syd. Förslaget följer upp den fördjupade översiktsplanen för Branäs från år 2022.

Våra fastigheter i Mattestorp gränsar i norr mot detaljplanen. Vi ser mycket positivt på en fortsatt utveckling i Branäs och tillstyrker den redovisade markanvändningen. Det finns dock stora frågetecken beträffande Va-lösning och dess framtida förvaltning liksom vägfrågor.

Kommunens beskrivning av framtida va-lösning och huvudmannaskap är motsägelsefull när man läser fördjupade översiktsplanen (FÖP Branäs) respektive detaljplaneförslaget.

I FÖP Branäs står:

Sid 26. En långsiktigt hållbar destinationsutveckling

"Torsby kommun har tagit över som VA-huvudman inom planområdet avseende dricksvatten och spillvatten".

Vår kommentar: Det stämmer inte. Mattestorpsområdet har byggts ut och förvaltas av samfällighetsföreningen ga:65 (va) i Mattestorp. Kommunen har ännu inte tagit över anläggningen.

Sid 31. Markanvändning

"Vid fortsatt planering krävs en samsyn inför genomförandet mellan kommunen, exploatörer och övriga aktörer gällande strategi för utbyggnadsordning, bl.a. av hänsyn till utbyggnadstakten av befintligt VA-system".

Vår kommentar: Det är en bra ambition men den efterlevs inte av kommunens va-avdelning. Tekniska kontoret har under lång tid inte svarat på våra frågor.

Sid 57. Vatten och avlopp

"Vatten- och avloppssystemet (VA) i området har genom åren ägts och skötts av Branäs Fritidscenter. Från och med 2017 har Torsby kommun övertagit driften av VA-nätet inom hela området"

Vår kommentar: Det stämmer inte, se sid 26 ovan.

"Ett kommunalt huvudmannaskap i ett nytt VA-verksamhetsområde säkerställer områdets och recipientens behov av åtgärder för att säkra vattenkvaliteten".

Vår kommentar: Det är en självklarhet att hela Branäs blir kommunalt verksamhetsområde för va och att Mattestorpområdet som ligger mitt i området också ingår. Det påstås nu att Mattestorp inte ska ingå.

Kommunens svar yttrande om planförslaget i förhållande till fördjupad översiktsplan för Branäs

En långsiktigt hållbar destinationsutveckling: Mattestorp är anslutet till kommunens spill-och dricksvattenanläggning, men distributionsnätet inom GA:65 är GA.

Den fördjupade översiktsplanen beskriver utvecklingsplanerna för Branäsområdet på ett övergripande plan och är inte juridiskt bindande. Enskilda lösningar kan tillämpas inom delar av planområdet.

Markanvändning: Kommunen delar ej den bedömningen. Tekniska avdelningen har haft flertalet samtal och fysiska möten med föreningen, samt remiss av planen.

Vatten och avlopp: Mattestorp är anslutet till kommunens spill-och dricksvattenanläggning, men distributionsnätet inom GA:65 är GA.

Kommunen har ingen skyldighet att i dagsläget överta distributionsnätet.

Den fördjupade översiktsplanen beskriver utvecklingsplanerna för Branäsområdet på ett övergripande plan och är inte juridiskt bindande. Enskilda lösningar kan tillämpas inom delar av planområdet

Detaljplan för Branäs syd

Allmän plats Natur

Natur som allmän plats finns redovisad på några ställen intill bostadskvarter. I detaljplaner med åretruntbostäder finns det praktiska förutsättningar för boende att, som är närmast berörda, ansvara för förvaltning och lämplig skötsel. I ett fritidsområde som detta är ägarna här endast korta perioder och hus med uthyrningsverksamhet har än mindre möjlighet till rimligt engagemang. För oss som ägare till Branäs 4:865 och övriga fastigheter utmed serpentinvägen norr om planområdet har dessa natursläpp en självklar koppling till blivande skidsystem i Branäs syd. Vi föreslår därför att Allmän plats Natur mellan bostadsområden blir N1 skidområde. Här kommer det i praktiken bli ski in ski out.

Kommunens svar synpunkter om allmän plats Natur

Noteras. De natursläpp som föreslås i planen avses säkerställa delar av områdets grönstruktur och begränsa påverkan på landskapsbilden, samtidigt som det skapas miljöer som är attraktiva, både för boende och besökare. Inom dessa ytor avses inte något skidområde genomföras, varpå markanvändning natur fortsatt föreslås. Naturmark utgör allmän plats som tillsammans med gatumark (som också är allmän plats) säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området. Det är därmed möjligt att röra sig och vistas inom dessa områden under såväl sommar- som vintertid.

Den allmänna platsmarkens huvudmannaskap föreslås vara enskilt av tradition på platsen. Huvuddelen av boendeområdena i Branäs utgör fritidshus eller någon form av tillfällig vistelse, varpå enskild gemensam förvaltning och skötsel av naturmark inte bedöms vara främmande.

Branäs ga:61

Beskrivningen av ga:61 är märklig. Om det finns oklarheter för dess giltighet bör detta redas ut i

samband med detaljplaneläggningen av Branäs syd, eftersom all bebyggelse i planens norra del förutsätter väganslutning till serpentinvägen tillhörande Mattestorps samfällighetsförening ga:61.

Det rimliga är att vägsystemet i Branäs syd ansluts till Mattestorps vägsystem, ga:61. Det kräver planjuridisk utredning och ekonomisk reglering.

Kommunens svar yttrande om Branäs ga:61

Dialog har förts med Lantmäteriet om bl.a. ga:61 och mindre justering av planförslagets genomförandebeskrivning har gjorts på denna punkt inför granskning.

Enligt förrättningsbeslutet för Branäs ga:61 skulle samtliga vägar inom Mattestorpets planområde vara fullt utbyggda senast 2017. Det har inte skett, vilket inneburit att Lantmäteriet har beslutat om att avregistrera gemensamhetsanläggningen.

Detta är inte något som sker som en konsekvens av planen, utan det är rådande förhållanden då gemensamhetsanläggningen inte utförts i sin helhet. Lantmäteriets beslut är överklagat.

Gemensamhetsanläggningen kommer antingen avregistreras eller omprövas i och med genomförandet av planen.

Vatten och avlopp

När Mattestorp Hills AB förvärvade Fastigheterna Branäs 5:77 och Branäs 4:865 var förutsättningarna enligt kommunala dokument (FÖP Branäs) och muntlig information att Mattestorps va-anläggningar ga:65 skulle bli kommunalt verksamhetsområde. Detta är ett budskap som vi har förmedlat till köparna av de därefter uppförda parhusen 5:78-79, 5:80-81, 5:82-83 och 5:88-89.

Fastigheterna har betalat kostnader för erforderliga va-ledningar och anslutningspunkter.

Senare har kommunen krävt fastighetsägare, genom samfälligheten ga:65, att betala anslutningspunkter som ligger inom samfälligheten vilket inte är korrekt. Den regleringen kan göras när kommunen övertar va-anläggningen.

I planförslaget redovisas nya va-ledningar i Mattestorps serpentinvägs östra del, utanför planområdet, gränsande till vår fastighet 4:865. För oss kan det vara en mer optimal lösning att ansluta här än att ansluta till samfällighetens ledningar längre norrut. Men det förutsätter en samordning i va-frågan mellan ga:65 och va-lösningen för Branäs syd.

Planförslaget förutsätter att gällande detaljplan för del av Branäs 4:22 m.fl (Mattestorp) förändras.

I dag är detaljplanen utbyggd från öster till väster med en längd av ca 550 m. Totalt har planen en exploaterbar del på ca 1100 m. Befintlig va-anläggning dimensionerades efter gällande plan. Minskas exploateringen som föreslås i Branäs syd finns kapacitet över i Mattestorps va-system, ga:65. Planförslaget redovisar inte möjligheterna för samordning mellan befintlig va-anläggning i Mattestorp och Branäs syd. Man har inte redovisat lämplig utformning av ett samordnat, väloptimerat va-system i Branäs som helhet.

Kommunens planavdelning har framfört att Tekniska kontoret inte avser ta in Mattestorps va-system i kommunala verksamhetsområdet. Det är ett anmärkningsvärt påstående. Vi har sökt Tekniska kontoret för kommentar under lång tid utan att få svar. När Branäs syd är utbyggt ligger Mattestorp mitt i ett stort, detaljplanlagt område. Att Mattestorp ska ligga som en ö med enskilt huvudmannaskap i ett stort kommunalt verksamhetsområde för va är i högsta grad olämpligt. Det strider mot gällande planeringspraxis och kravet på likabehandling av fastighetsägare i samma område. Med kommunalt verksamhetsområde för hela Branäs kan en hållbar, professionell och rättvis förvaltning skapas lika för alla i området. Vi förutsätter att så blir fallet, vilket kommunen faktiskt har föreslagit i FÖP Branäs.

Kommunens svar på yttrande om vatten och avlopp

Se tidigare kommentar kring FÖP Branäs.

Torsby kommun i egenskap av VA-huvudman har separat dialog med föreningen vad gäller VA, gällande taxor med mera. Eventuella överenskommelser bedöms inte vara en fråga för planen utan hanteras mellan VA-huvudman och förening.

Kommunen bedömer att detta inte är en fråga för planärendet utan en separat juridisk process som pågår.

Inför granskning har förslag till utbyggnad av Branäs syd spill- och dricksvattenledningsnät ändrats, därmed föreslås inte längre att några ledningar ska förläggas inom Mattestorp (utanför planområdet i norr) såsom förslaget såg ut i samrådet. Endast nya matarledningar för dricksvatten och spillvatten kommer förläggas utanför planområdet för att kunna ansluta Branäs syd till kommunala anslutningspunkter i dalen.

En samordning av befintlig VA-anläggning i Mattestorp och Branäs syd redovisas inte som alternativ då planförslaget innebär att utbyggnad av områdets vatten- och spillvattenanläggning kommer genomföras av exploatör. När anläggningen är utförd föreslås den överlåtas till Torsby kommun. För anslutning av Branäs syd dricks- och spillvattenanläggning till det kommunala vatten- och reningsverket krävs att nya matarledningar för dricks- och spillvatten byggs ut till området.

I övrigt se tidigare kommentarer.

Sammanfattning

- Vi är positiva till planförslagets markanvändning
- För att ett genomförande ska bli möjligt måste samordning ske med Mattestorps samfällighetsförening ga:61(väg) och ga:65 (va)
- Va-frågan är inte färdigutredd
- Vi förutsätter att Mattestorpsområdet liksom Södra Branäs ingår i det kommunala verksamhetsområdet för va

Kommunens svar på sammanfattning av yttrande

Noteras.

Mattestorps samfällighetsförening

Avsändare Mattestorps samfällighetsförening (nedan benämnd MSF), förvaltare av gemensamhetsanläggningar Branäs GA:65 och Branäs GA:61.

Inledningsvis vill MSF framföra en grundläggande positiv inställning till den fortsatta utvecklingen av Branäs, med ökade möjligheter till skidåkning och friluftsliv, fler fritidsbostäder och besöksbäddar samt utvecklad service. Det ligger i MSFs intresse att denna utveckling sker på ett bra och hållbart sätt så att den gynnar både de tillkommande och de befintliga bostadsområdena samt de anläggningar som behövs för dessa områden (såsom vägar, vatten och avlopp, dagvattenhantering samt övrig infrastruktur).

MSF ställer sig positiv till den generella ambition som uttrycks i inledningen av förslaget till planbeskrivning vad gäller att bebyggelsen ska vara följsam mot terräng och natur, att man inom planområdet ska undvika stora schaktslänter och stödmurar, samt att den befintliga terrängen och naturen ska ses som en tillgång för en hållbar dagvattenhantering. Denna generella ambition är viktig att fullfölja genom hela planprocessen så att det färdiga resultatet till slut möter ambitionerna.

MSF har, mot bakgrund av detta, ett antal synpunkter att anföra kopplat till specifika frågor i förslaget till detaljplan. Då hanteringen av flera av frågorna kommer att påverka, eller är beroende av samverkan med MSF och de anläggningar som MSF förvaltar önskar MSF en närmare dialog med kommunen om frågorna. Samrådsyttrandet från MSF ska därför ses både som en skriftlig inlägga till den fortsatta planprocessen och som en efterlysning av en dialog med Torsby kommun enligt ovan.

Kommunens svar på samfällighetsförenings inledande synpunkter

Torsby kommun är positiva till en fortsatt dialog, vilket även har skett efter att planen varit ute på samråd.

Allmän plats

Huvudmannaskap

MSF anser att det är rimligt så som föreslås i samrådsförslaget att huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet är enskilt. Detta stämmer överens med övrig planlagd allmän plats i Branäs. Dock menar MSF att det i detaljplanen bör säkerställas, i de fall som nya anläggningar tillskapas (allmänna eller enskilda) och som i detaljplanen förutsätts infogas i redan befintlig infrastruktur så som gemensamhetsanläggningar, att ansvariga för dessa anläggningar har ett inflytande under planering och genomförande. Detta för att undvika skador eller annan negativ påverkan för dessa intressenter och de anläggningar som de företräder.

Kommunens svar synpunkter om huvudmannaskap

Genom att planförslaget skickas ut på remiss under planprocessen (däribland till MSF) bedöms möjlighet finnas till insyn och påverkan i planering och genomförande av detaljplan. För nybildande eller ändring av en befintlig gemensamhetsanläggning ansvar Lantmäteriet.

Gata

I den del av planförslaget som ansluter till befintlig bebyggelse vid Mattestorp föreslås att de vägar som ansluter till den nya bebyggelsen i planområdets norra delar ska vara Allmän plats, Gata. Då planförslaget innebär att det nya området i nordväst och det befintliga området i Mattestorp blir ett samlat fritidshusområde är det rimligt att tänka sig att vägnätet kommer uppfattas som ett och samma. Det nuvarande vägnätet, den sk serpentinvägen, är idag inte planlagd som Allmän plats, Gata utan utgörs av väg byggd på kvartersmark. Vägen, en gemensamhetsanläggning GA:61 som förvaltas av MSF, är alltså inte allmän plats utan enskild väg. MSF menar att det vore olämpligt att blanda enskild och allmän plats i ett och samma fritidshusområde. Vidare vore det olämpligt att anlägga allmän plats på ett sätt som endast är åtkomligt via enskild väg som är anlagd på kvartersmark. MSF menar att kommunen här måste välja att antingen göra hela vägnätet för fritidshusområdet till allmän plats, vilket skulle innebära att planområdet måste utvidgas så att det även inkluderar befintlig bebyggelse, eller att planera utifrån ett antagande om att även de nya vägarna som ansluter ska anläggas på kvartersmark. Då en anläggning av väg på kvartersmark är svårare att i detalj styra i detaljplan, och därmed inför antagandet av detaljplanen mer oförutsägbart för berörda intressenter, ligger det i MSFs intresse (om kommunen väljer alternativet enskild väg) att ges ett inflytande vägens utformning, konstruktion och genomförande så att befintlig bebyggelse och infrastruktur inte lider skada på grund av den tillkommande vägen och de effekter denna har vad gäller dagvatten, anslutning, sättningsrisker mm. Väljer kommunen istället att utvidga planområdet så att även befintligt vägnät inkluderas bör frågorna om effekter på befintlig väg tydligare hanteras och styras tydligare under Genomförandefrågor.

Kommunens svar på synpunkter om gata

Eftersom väg och ga redan finns på den befintliga kvartersmarken så är det befintliga förhållanden.

Om vägarna ska ingå i samma ga eller bestå utav olika är inget som påverkar genomförandet.

Inga förändringar föreslås i plankartan inför granskning i detta hänseende.

Gång- och cykelväg

MSF anser att det är positivt med anläggandet av en allmän GC-väg till centrumområdet. Detta underlättar tillgängligheten till centrum även för fritidshusområden utanför planområdet.

Kommunens svar synpunkter om gång-och cykelväg

Noteras.

Natur

Planförslaget innebär att det intill befintlig bebyggelse med natur på kvartersmark skapas allmän plats, natur. Det går inte utläsa av planförslaget hur skötseln av denna mark ska ske specifikt och hur ansvar för till exempel växtlighet och dagvatten för detta område ska landa, annat än i en gemensamhetsanläggning. MSF anser att det är olämpligt att planlägga dessa områden, alltså i planförslagets nordvästra del, som allmän plats och förordar i stället att det planläggs som kvartersmark, eventuellt som skidområde. En sådan planläggning skulle vara mer sammanhållen med det intilliggande fritidshusområdet.

Kommunens svar på synpunkter om natur

De natursläpp som föreslås i planen avses säkerställa delar av områdets grönstruktur och begränsa påverkan på landskapsbilden, samtidigt som det skapas miljöer som är attraktiva, både för boende och besökare. Inom dessa ytor avses inte något skidområde genomföras, varpå markanvändning natur fortsatt föreslås. Naturmark utgör allmän plats som tillsammans med gatumark säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området.

Den allmänna platsmarkens huvudmannaskap föreslås vara enskilt av tradition på platsen. Huvuddelen av boendeytorna intill Branäs skidanläggning utgör fritidshus eller tillfällig vistelse, varpå enskild gemensam förvaltning och skötsel av naturmark inte bedöms vara främmande i området.

Planförslaget beskriver syftet med naturområdena samt att största delen av områdena kommer att bestå av naturlig skogsvegetation. Områdena kommer dock att behöva viss grundläggande skötsel (såsom hantering av stormfällda träd eller slyröjning längs stigar). För denna skötsel bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. I samband med bildandet av samfälligheterna och upprättandet av stadgar för en samfällighetsförening föreslås att ändamålsenlig skötsel av naturmark säkerställs som en del av förvaltningen.

Genomförandefrågor

MSF anser att genomförandefrågorna i planförslaget har brister som måste åtgärdas för att ett antagande och sedan ett genomförande av detaljplanen ska vara möjlig. Den tillkommande bebyggelsen i den nordvästra delen av planområdet, i anslutning till befintlig bebyggelse vid Mattestorp, förutsätter en integrering med befintliga gemensamhetsanläggningar för väg och VA. Även om den befintliga bebyggelsen vid Mattestorp ligger utanför planområdet förutsätter planförslaget viss funktionalitet från de gemensamhetsanläggningar som ligger i det området, dels innebär planförslaget påverkan som inte är obetydlig för dessa anläggningar och detta influensområde måste beaktas i den slutgiltiga detaljplanen.

Vad gäller vägfrågan menar MSF att det är nödvändigt med en dialog som involverar MSF rörande vägarnas säkerställa en rimlig framtida förvaltning av anläggningen, och för att förebygga de risker för skada som tillkommande vägnät kan orsaka för befintlig gemensamhetsanläggning och berörda intilliggande fastigheter avseende negativ påverkan av dagvatten, skador på anslutningar, sättningsrisker mm.

Vad gäller VA-frågan råder det idag stora oklarheter kring det kommunala verksamhetsansvaret och den befintliga gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp. Torsby kommun har idag inte ansvar för distributionsnät och anslutningar till de olika fastigheterna i området utan detta åvilar gemensamhetsanläggningen, men kommunen driver trots detta, med hot om stämning, fråga om att MSF ska ersätta kommunen ekonomiskt för de förbindelsepunkter som ligger inom gemensamhetsanläggningen. Den ekonomiska tvisten är inte i sig en fråga för detaljplanen att lösa, men dessa oklarheter utgör idag ett genomförandehinder för den föreslagna bebyggelsen i planområdets nordvästra del.

Kommunens svar på synpunkter om genomförandefrågor

Den tillkommande bebyggelsen i den nordvästra delen av planområdet förutsätter inte en integrering med befintlig gemensamhetsanläggning för VA utan endast befintlig väg.

Konsekvenser för befintliga gemensamhetsanläggningar beskrivs i planbeskrivningen.

I planen har beaktats att ett genomförande inte ska medföra negativ påverkan av dagvatten då fördröjningslösningar för hantering av ett 20-års regn föreslås inom planområdet.

I den fortsatta projekteringen inför byggnation av området ska ett mer detaljerat geotekniskt underlag tas fram och erforderliga besiktningar göras.

Inför granskning har förslag till utbyggnad av Branäs syd spill- och dricksvattenledningsnät ändrats, därmed föreslås inte längre att några ledningar ska förläggas inom Mattestorp (utanför planområdet) såsom förslaget såg ut i samrådet. Endast nya matarledningar för dricksvatten och spillvatten kommer förläggas utanför planområdet för att kunna ansluta Branäs syd till kommunala anslutningspunkter i dalen.

Kommunen delar MSF syn på att den ekonomiska tvisten inte är en fråga för detaljplanen att lösa. Utifrån förtydligande ovan kring föreslagen utbyggnad av VA till planområdet ser inte kommunen att det finns några hinder kopplat till genomförande av bebyggelsen i planområdets nordvästra del.

Se även kommentarer under tidigare rubriker samt kommentar till Mattestorp Hills AB.

Branäs ga:61

Det är förvisso ett rimligt antagande att utgå från att det är möjligt att addera ytterligare väginfrastruktur inom planområdet till Branäs GA:61. Dock förutsätter detta att frågan rörande allmän plats kontra enskild väg (se ovan) först hanteras för att det ska vara möjligt för Lantmäteriet att fatta ett sådant beslut. Om dessa frågor reds ut och det slutligen landar i att gemensamhetsanläggningen ska utvidgas menar MSF att det av detaljplanen ska framgå att inga kostnader föranledda av justeringen av gemensamhetsanläggningen ska belasta gemensamhetsanläggningen. Det bör i detaljplanen slås fast att dessa kostnader ska belasta exploatören.

Kommunens svar synpunkter om ga:61

Se kommentar till Mattestorp Hills AB ovan.

Förslaget är att kostnadsfördelning sker enligt Lantmäteriets bedömning inom ramen för anläggningsförrättning.

Utbyggnad vatten och spillvatten

Den matarledning som, av planförslaget att döma, nya vatten och spillvattenledningar är tänkta att ansluta via utgör idag del av Branäs GA:65. Av Torsby kommuns VA-plan framgår att VA-anläggningar för hela Branäsområdet bör införlivas i det kommunala verksamhetsområdet. Detta har dock ännu inte skett vad gäller den infrastruktur som omfattas av Branäs GA:65. Torsby kommuns VA-ansvar har meddelat MSF att kommunen inte har för avsikt att överta verksamhetsansvar inom berört område. Detta utgör ett hinder i planläggningen för Branäs syd. Då det inte är möjligt för ett kommunalt verksamhetsområde att nyttja en enskild gemensamhetsanläggning som matarinfrastruktur för den kommunala anläggningens räkning är den tänkta lösning som framgår av planförslaget inte genomförbar i nuvarande form. De alternativ som finns för detaljplanens genomförande är att antingen gå vidare med de ambitioner som uttrycks i kommunens VA-plan och därmed även införliga Branäs GA:65 i det kommunala verksamhetsområdet, att anlägga en ny matarledning från planområdet fram till befintliga kommunala ledningar eller att vidare utveckla Branäs GA:65 för att innefatta även tillkommande bebyggelse. MSF förordar ett genomförande av den kommunala VA-planen.

Kommunens svar på synpunkter om utbyggnad av vatten och spillvatten

Det är fel uppfattat att planen föreslår att planområdet ska ansluta befintlig matarledning. Planen föreslår att nya matarledningar för dricks- och spillvatten byggs ut för att ansluta till planområdet.

Kommunen har ingen VA-plan, vi har VA-policy och VA-översikt där det framgår att kommunen avser upprätta kommunalt verksamhetsområde i Branäs. Exakta kartor över vilket område som avses finns inte.

Se i övrigt tidigare kommentarer under tidigare rubriker samt kommentar till Mattestorp Hills AB.

Gemensamhetsanläggningar

Det framgår tydligt av planbeskrivningen att exploatören bär kostnader för anläggande av nya gemensamhetsanläggningar inom planområdet men det saknas tydlighet om att exploatören ska bära tillkommande kostnader även för de gemensamhetsanläggningar som ligger i anslutning till området och som kommer få kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kommunens svar på synpunkter om gemensamhetsanläggningar

Se tidigare kommentar kring Branäs ga:61. Avsikten är att kostnader för ändring av befintliga gemensamhetsanläggningar ska fördelas enligt Lantmäteriets bedömning vid förrättning. Kostnader för ändringar av Branäs ga:3 kommer dock exploatören ansvara för.

Drift allmän plats

Då framtida drift av allmän plats eller enskild väg, beroende på val av lösning (se ovan) för planområdets nordvästra del är tänkt att belasta Mattestorps samfällighetsförening måste föreningen beredas inflytande över planering, konstruktion och genomförande av till föreningen tillkommande infrastruktur. Detta för att motverka risken för "låg anläggningskostnad-hög driftkostnad".

Drift vatten och avlopp

Då den lösning för kommunalt vatten och avlopp som skisseras i planförslaget inte är genomförbart enligt nuvarande förslag (se ovan under avsnitt "utbyggnad vatten och spillvatten" är inte antagandena i driftsfrågan säkra.

Kommunens svar på synpunkter om drift av allmän plats samt vatten och avlopp
Se tidigare kommentarer.

Dagvatten

MSF anser att den dagvattenutredning som genomförts dels har vissa brister, dels borde utvidgas för att omfatta hela planområdet. Syftet med att genomföra en dagvattenutredning är att i samband med detaljplanering av ett område lägga en bra grund för den framtida hanteringen av dagvatten. En utredning kan bygga på en del antaganden som är generella men behöver även utgå från ett antal antaganden som är platsspecifika.

I den dagvattenutredning som genomförts för planförslaget Branäs syd har utgångspunkten varit generell vad gäller omhändertagande av dagvatten på kvartersmark. Detta menar MSF är en brist. Det område som planförslaget omfattar är väsentligt mer kuperat än genomsnittlig kvartersmark för småhusbebyggelse. Detta ger andra förhållanden för flöden av dagvatten, såväl vid 10-årsregn som vid kraftigare dagvattenmängder.

Dessutom tillförs intilliggande områden stora mängder dagvatten genom konstsnö och även om detta i normalfallet behöver tas om hand på de områden som planeras som skidområden utgör detta en förhöjd risk även för hanteringen av dagvatten på kvartersmark vid 10-årsregn och vid kraftigare vattenmängder. MSF menar att detta behöver studeras noggrannare och att de åtgärder för hantering av dagvatten som föreslås behöver anpassas till dessa förhållanden.

Vidare ställer sig MSF tveksam till hållbarheten i lösningen med stenkistor på tomtmark. En stenkista har en relativt kort livslängd och det är mycket osannolikt att en omfattande renovering av stenkistorna i det nu föreslagna området kommer vidtas om 10 år när dessa inte längre fyller sin tänkta funktion. I planområdets nordvästra del ansluter ny bebyggelse det område vars gemensamhetsanläggning MSF förvaltar och MSF ser det som en stor risk med den negativa dagvattenpåverkan av gemensamhetsanläggningen som då kommer ske.

Slutligen menar MSF att dagvattenutredningen behöver utvidgas till att omfatta hela planområdet, alltså även den del av detaljplanen som avser ändring av detaljplan Del av Branäs 4:22 mfl. Även om detta område redan är planlagt skedde detta vid en tid då riskerna med dåligt planerad hantering av dagvatten underdrevs och det råder ingen tvekan om att tillkommande bebyggelse med tak, schaktning och hårdgjorda ytor högre upp i slänten, väster om det idag bebyggda området Mattestorp kommer riskera att påverka befintlig bebyggelse och befintlig infrastruktur.

En mer omsorgsfull dagvattenutredning, både i det nu utredda området och i det outredda området till väster om Mattestorp, utifrån platsspecifika utgångspunkter skulle kunna leda till tydligare krav i detaljplanen vad gäller långsiktigt hållbara lösningar för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark, en tydligare hänsyn till befintligt vägnät och infrastruktur vad gäller dagvattnets påverkan samt en noggrannare styrning av placering av tillkommande bebyggelse på tänkta tomter i syfte att undvika övervältring av dagvattenhantering på intilliggande område.

Kommunens svar på synpunkter om dagvatten

Dagvattenutredningen har reviderats inför granskning och omfattar hela planområdet, samt har vissa justeringar av föreslagen systemlösning gjorts. Utredningen är framarbetad utifrån platsens förutsättningar och för att fördröja och rena ett 20-årsregn innan det avleds vidare, samt har hantering av konstsnö förtydligats.

Inför granskning har planförslaget kompletterats med ett exploateringsavtal där även genomförande av dagvattenåtgärder regleras, samt drift och underhåll.

Privatperson 1

Enligt situationsplanen planeras det att uppföras bostadshus inom "Västra stugområdet", norr om dalstationen till sittliften. Jag anser att dessa hus inte bör inkluderas i detaljplanen, då de riskerar att skapa en barriär för pistområdet. Detta skulle negativt påverka skidåkningens flöde och upplevelse.

Istället föreslår jag att planområdet utvidgas västerut (se bilaga 2) och att detta område reserveras som "skidområde". Ur ett rent pistperspektiv ser jag en risk att det enbart kommer att finnas en pist, "Mattesgapet", som möjliggör tillträde till Branäs syd. Detta upplever jag som otillräckligt. För att förbättra skidupplevelsen och locka fler besökare till anläggningen föreslår jag att ytterligare pister anläggs från Medvindens toppstation eller Motvindens dalstation. Detta skulle inte bara öka variationen i skidåkning utan även göra liftanläggningen Medvinden mer använd. Erfarenheter från andra anläggningar visar att fler alternativ i pistnätverket kan öka antalet gäster och ge en högre grad av återbesök.

Det finns även ett markerat område med högt naturvärde väster om planområdet, och jag anser att detta område bör bevaras och inte påverkas av eventuella förändringar i detaljplanen.

Jag hoppas att ni tar dessa synpunkter i beaktande under fortsatt planeringsarbete.



Kommunens svar på yttrande från privatperson 1

I arbetet med detaljplanen för Branäs syd har föreslagen ny bebyggelse studerats ihop med utveckling av skidområdet för att möjliggöra lösningar som är attraktiva och funktionella för helheten. Ingen barriär bedöms skapas av bostäderna i "västra stugområdet".

Skidområdet i Branäs Syd avser komma att kunna nås från befintligt skidområde via tre alternativa vägar. Från skidbacken Mattesgapet, från den nya förlängda skidvägen Långsvängen och från skidliften Parkliften.

Inför granskning har planförslaget kompletterats med ytterligare skidområde (N₁) i söder samt förtydligande beskrivning av planerat skidområde.

Branäsgruppen är oerhört måna om att skidupplevelsen (som ju är kärnan i hela destinationen) inte får kompromissas utan behöver bli så bra som möjligt i hela systemet. Samt balanseras i storlek och omfattning mot antalet bäddar (som idag är i obalans).

Planområdet har avgränsats bort från område med högt naturvärde (enligt preliminär klassning i naturvärdesinventering för FÖP Branäs) västerut och detta område bedöms inte påverkas av förändringar i detaljplanen.

Privatperson 2

Flöde Branäs Syd <-> Mattestorp

Har ni beaktat flödet av människor (skidåkare, gångare, cyklister) mellan Branäs Syd och Mattestorp? När nya områden för skidåkning, aktiviteter och service etableras i Branäs Syd, kan man förvänta sig ett stort flöde av besökare mellan nya områden och redan existerande Mattestorp. Detaljplanen tar god hänsyn till flöden inom Branäs Syd, såsom att skilja trafik från gångare/skidåkare, men vore det inte nu också rätt tillfälle att beakta flödet mellan Branäs Syd och Mattestorp?

- Skidåkning: Enda naturliga skidvägen mellan Branäs Syd och övriga Branäs ser ut att vara ovanför Norra stugområdet. Hit tar man sig enbart med ett fåtal liftar. Norra skidområdet och existerande serpentinväg från Mattestorp Park och uppåt ser ut att fungera som en barriär, särskilt för yngre åkare som håller sig i nedre delen av pisten. För dem går enda förbindelsen mellan Branäs Syd och Mattestorp över trafikerad väg.

- Förflyttning i dalen (gångare, yngre åkare mm): Ser ingen säker, lämplig väg mellan Branäs Syd och Mattestorp. Gissar att flöden kan hamna på den trafikerade vägen nedanför Mattestorp Park och/eller inom samfälligheten Mattestorp Park.

- Lösningförslag: Beakta möjlighet/behov av planskild korsning för att hålla isär oskyddade trafikanter från fordonstrafik. En möjlighet kanske kan vara att växla in den obebyggda fastigheten Branäs 4:865, inkludera denna i ny detaljplan, och där anlägga tunnel under serpentinvägen?

Kommunens svar på yttrande om flöden

I arbetet med detaljplanen för Branäs syd har föreslagen ny bebyggelse studerats ihop med utveckling av skidområdet för att möjliggöra lösningar som är attraktiva och funktionella för helheten.

Kopplingar inom skidområdena har förtydligats inför granskning. Skidområdet i Branäs Syd kommer att kunna nås från befintligt skidområde via tre alternativa vägar. Från skidbacken Mattesgapet, från den nya förlängda skidvägen Långsvägen och från skidliften Parkliften.

Det planeras för en skidväg mellan Branäs Syd och Mattestorp strax väster om Mattestorp Park. Kartbild som illustrerar detta finns med i planbeskrivningen. Denna skidväg är helt plan och lämpar sig därför för transporter i båda riktningarna. Den korsar visserligen bilvägen, men snöröjning behöver inte ske på den korta vägsträckningen.

Gång- och cykelväg planeras inom delar av Branäs syd som ansluter till gata i centrum. Inom centrumområdet/den östra mer tätbebyggda delen av planområdet föreslås att gata utformas som "bygata". Här är gatuområdets bredd begränsat i syfte att upplevas småskaligt och intimt, med vissa bredare partier för möjlighet att parkera och vända fordon. Syfte med "bygatan" är att kunna angöra med bil, men att det sker på fotgängares och skidåkares villkor.

Fordonstrafik

I beräkningarna av trafikmängd saknar jag hänsyn till etableringsperioden. Under åtskilliga år kommer mark- och byggnadsarbeten med tung trafik pågå parallellt med turism- och boende i de färdigställda delarna av Branäs Syd och Mattestorp. Om jag tolkar planhandlingarna rätt så planerar ni att använda serpentinvägen norrifrån som anslutning till Branäs Syd, medan skogsvägen som går i riktning mot Likenäs inte planeras ha någon större roll för Branäs Syd. Stor trafikmängd på serpentinvägen oroar pga olycksriskerna (trångt, brant, tidvis utmanande väglag), särskilt med tung trafik inblandad. I dagsläget används serpentinvägen dessutom i begränsad utsträckning som gångväg mot Branäs By, och i stor utsträckning för att lämna avfall vid avfallsstationen. Med stor ökning av trafikmängden på serpentinvägen blir det av yttersta vikt att säkerställa att gångare har bra alternativ till att promenera på serpentinvägen. Naturstigar ner mot Klarälven (LIS-området) löser denna fråga delvis, men täcker inte behovet av att binda ihop Branäs Syd / Mattestorp med Branäs By.

- Lösningförslag: Utöka planen med förstärkning av skogsvägen som går i riktning mot Likenäs. Använd denna väg för byggtrafik, medan ordinarie turism använder serpentinvägen. Efter etableringstiden: öppna för möjlighet att exempelvis använda skogsvägen för enkelriktad trafik och på så sätt avlasta serpentinvägen.

- Lösningförslag: Utöka planen med lösningar för att binda ihop Branäs By med Branäs Syd/Mattestorp via gång- och cykelvägar. Ev skulle mark nedanför "Gondolstigen" behöva växlas in för att möjliggöra detta, vilket skulle kunna vara lämpligt att förhandla om i samband med annan fastighetsreglering.

Kommunens svar på yttrande om fordonstrafik

Byggtrafiken till Branäs syd kan styras till att angöra från söder. Vid driftsförhållanden bedöms trafiken angöra Branäs syd från norr.

Ingen gång- och cykelväg planeras från Branäs syd/Mattestorp till Branäs by inom ramen för detaljplanen för Branäs syd. Vägnetet från Branäs by till Mattestorp/Branäs syd är statligt och enskilt (ej kommunalt).

Krävs förstärkningsåtgärder med anledning av ökad trafik bekostas den av exploatörerna för Branäs syd.

Bostadsstorlek

I gestaltningsprogrammet presenteras boendetyper som (med några få undantag) har 8-10 bäddar. Har sett att det finns efterfrågan på mindre boenden (erbjud exempelvis 2-bäddar med kokvrå och 4-bäddars med ett par extrabäddar). Större boenden är också svårt att hitta (tex passande för tre familjer eller hela släkten). Utbudet av boenden med 8-10 bäddar är dessutom redan stort inom Mattestorp.

- Lösningförslag: Öppna upp för mer variation av boendestorlek! Bygg litet och stort, och mixa boendestorlek inom samma område så att alla sällskap kan hitta sin lösning. Boenden med anslutningsdörr verkar också vara en bra lösning, där 2 eller flera boenden ena veckan kan användas för ett stort sällskap och en annan vecka hyras ut till olika sällskap.

Året-runt-destination och sammankoppling med Klarälven:

Vore helt underbart, jobba på mot denna målbild! Involvera gärna oss fritidsboendeägare, vi kanske kan bidra.

Kommunens svar på yttrande om bostadsstorlek

Noteras. I detaljplanen regleras bostadsbyggnadernas största storlek genom framför allt byggnadsarea och höjd, vilket baseras på gestaltningsprogrammet tänkta typhus för området. Dock är det möjligt att inom byggrätterna anpassa bostädernas/lägenheternas storlek utifrån bland annat marknad och efterfrågan. Någon minsta storlek på byggnader regleras inte. Planen innebär heller inga krav på viss typ av upplåtelseform.

Antalet boende/bäddar som medges i planen begränsas dock med anledning av kapaciteten i reningsverk och möjlighet att ta hand om spillvatten.

Privatperson 3

Inledningsvis vill vi framföra att vi ser positivt på en fortsatt expansion av Branäsområdet, med ökade möjligheter till skidåkning och friluftsliv, fler fritidsbostäder och utvecklad service. Med detta sagt har vi ett antal synpunkter som vi vill framföra om förslaget till ny detaljplan, där vi anser att förslaget innehåller brister som behöver åtgärdas. De synpunkter som vi för fram i detta samrådssvar handlar främst om att minimera risken för skada på vår egendom i samband med genomförande av detaljplanen, anslutningar av vägar och ledningar samt undvikande av skador i framtiden på grund av dagvattenproblem och skred.

Generella ambitioner

Vi tycker att det är bra att tanken med planförslaget är att bebyggelsen ska vara följsam mot terrängen. Vi upplever redan idag problem med dagvatten från den intilliggande slänten, som tränger in på vår fastighet och är oroliga för att den tillkommande bebyggelsen ovanför oss, väster om Mattestorp (Övre Mattestorp), ska byggas på ett sätt som leder till ännu mer problem med dagvattnet för oss. Ambitionen om att undvika schaktslänter och stödmurar låter därför bra tycker vi.

Kommunens svar på yttrande om generella ambitioner

Dagvattenutredningen har reviderats inför granskning och omfattar nu hela planområdet samt bygger förslaget på en systemlösning för att hantera ett 20-årsregn, vilket bl.a. innebär att de dagvattenlösningar som föreslås ska kunna fördröja dagvatten motsvarande ett 20-årsregn innan det leds vidare.

Förslaget är även att avleda viss avrinning, som sker mot Mattestorp idag, mot skidområdet. Planen bedöms därmed inte komma att generera mer dagvatten till omkringliggande bebyggelse utan snarare kunna avleda vatten som i nuläget rinner mot Mattestorp.

I exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören föreslås genomförande av erforderliga dagvattenåtgärder, samt drift och underhåll regleras.

Placering av bebyggelse

Som tomtmarken i planförslaget är utformat idag ser vi dock inga hinder mot vare sig kraftig schaktning eller stödmurar. Vårt förslag är därför att det i förslaget till tomter i planens nordvästra del styrs var bebyggelsen får uppföras genom att ett område med prickmark förs in på varje tomt nedslänts från vägarna, i den delen av tomten som är nedlänts på tomten. Dessa områden på tomten kan, istället för att bebyggas med hårda tak passa bra för anläggande av de stenkistor som föreslås av dagvattenutredningen.

Kommunens svar på yttrande om placering av bebyggelse

Inför granskning har planförslaget kompletterats med en placeringsbestämmelse som styr byggnadernas avstånd till fastighetsgräns, vilket bedöms uppnå samma syfte som synpunktlämnarens förslag om prickmark, samt har bestämmelse om erosionsskydd för nya schaktslänter som är brantare än 1:4 och fyllningsslänter med naturlig jord som är brantare än 1:4 lagts till.

Behov av inkluderande dialog

Vi vill också framföra att vi bör inkluderas i en dialog med exploatörerna och Torsby kommun vad gäller de åtgärder och anslutningar som planförslaget medför i nära anslutning till våra fastigheter, detta då vi ser att planförslaget innebär risker för skada på vår egendom om åtgärder planeras utan vår medverkan.

Kommunens svar på yttrande om dialog

Planprocessens samråd- och granskningsskeden syftar just till att ta in information, önskemål och synpunkter för att därefter bedöma behov av eventuella anpassningar av planförslaget.

Efter samrådet har planförslaget nu bearbetats och ställs ut på granskning för ytterligare tillfälle att kunna lämna synpunkter och möjlighet att påverka planförslaget.

Hantering av kostnader

Vi menar också att det i planen behöver tydliggöras att kostnader som kan komma med anledning av att delar av planområdet ansluts till de gemensamhetsanläggningar som vi är del av (väg samt VA) för själva anslutningen ska bekostas av exploatörerna och för ökade driftkostnader ska bekostas av de tillkommande fastigheterna. Detta för att vi ska gå skadeslösa ur en ev. utökning av våra gemensamhetsanläggningar.

Kommunens svar på yttrande om hantering av kostnader

Förslaget är att kostnadsfördelning sker enligt Lantmäteriets bedömning inom ramen för anläggningsförrättning.

Skötsel och ansvar

I planförslaget är det inritat allmän plats, natur i direkt anslutning till vår västra fastighet. Vi kan inte utläsa av planförslaget hur skötseln av denna mark ska ske och vem som kommer ha ansvar för t.ex. växtlighet och dagvatten som från detta område kommer påverka vår fastighet. Vi önskar att detta slogs fast tydligare i detaljplanen.

Kommunens svar på yttrande om skötsel och ansvar

I planförslaget föreslås att allmän plats (både gata och natur) omfattas av enskilt huvudmannaskap. För dessa ytor föreslås att bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Planförslaget beskriver syftet med naturområdena samt att största delen av områdena kommer att bestå av naturlig skogsvegetation. Områdena kommer dock att behöva viss grundläggande skötsel (såsom hantering av stormfällda träd eller slyröjning längs stigar). För denna skötsel bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. I samband med bildandet av samfälligheterna och upprättandet av stadgar för en samfällighetsförening föreslås att ändamålsenlig skötsel av naturmark säkerställs som en del av förvaltningen.

Trafik och vägsador

Vi uppfattar det som att planförslaget kommer innebära att trafikmängden kommer att öka på den väg som ansluter till våra fastigheter, både under byggnation och efter att området är färdigbyggt.

Vi har redan idag tidvis stora problem med vägen som ibland är knappt farbar, eller helt sönderkörd, på grund av tung trafik kopplat till åtgärder som skidanläggningen utför samt vid kraftigare nederbörd eller i samband med snösmältningen på våren. Vi kan inte acceptera att trafiksituationen blir värre på grund av utbyggnationen av området. Därför menar vi att det som en del av genförandet bör skrivas in i detaljplanen att byggtrafik kopplat till detaljplanen för Branäs syd inte ska få använda "serpentinvägen" vid Mattestorp för sina transporter.

Kommunens svar på yttrande om trafik och vägskador

Innan entreprenadskedet kommer erforderlig besiktning av väg för byggtrafik att ske och vägskador relaterade till exploateringen åtgärdas om sådana uppstår. Krävs inom ramen för driftskedet en standardhöjning av vägen för att hantera den ökade trafiken kommer detta att ombesörjas av exploatören. Gränsdragningen mellan vägens tidvis bristfälliga standard och framtida belastning behöver säkerställas i fortsatt dialog. De brister som finns i vägen idag och som skulle behöva åtgärdas med dagens (och tillkommande bebyggelses trafik inom ramen för gällande detaljplan) ska inte belasta exploateringen för aktuell del av Branäs syd-detaljplanen. Ett tydliggörande har gjorts i planhandlingarna.

Dagvattnet

Slutligen anser vi att dagvattenutredning har brister och att den borde utökas så att den inkluderar även det område som ligger nordväst om oss, i den befintliga detaljplanen. Vi har, som nämnts ovan, redan idag utmaningar med inträngning av dagvatten på våra fastigheter. Utöver den direkta påverkan som sker på våra tomter idag, finns i området även en liten bäck idag. Denna bäck och dess påverkan nu och i samband med en utbyggnation av området tror vi är viktig att utreda. Och vi är, även om vi är positiva till utvecklingen av skidanläggningen, oroliga för vilken påverkan vi kommer få av att mer dagvatten tillförs området väster om våra fastigheter genom att växtlighet får ge plats för skidanläggningen och den snömängd som kommer placeras där.

Kommunens svar yttrande om dagvatten

Dagvattenutredningen har reviderats inför granskning och omfattar nu hela planområdet samt bygger förslaget på en systemlösning för att hantera ett 20-årsregn, vilket bl.a. innebär att de dagvattenlösningar som föreslås ska kunna fördröja dagvatten motsvarande ett 20-årsregn innan det leds vidare. Hantering av konstsnö har förtydligats.

Förslaget är även att avleda viss avrinning, som sker mot Mattestorp idag, mot skidområdet. Planen bedöms därmed inte komma att generera mer dagvatten till omkringliggande bebyggelse utan snarare kunna avleda vatten som i nuläget rinner mot Mattestorp.

I exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören föreslås genomförande av erforderliga dagvattenåtgärder samt drift och underhåll regleras.

Sammanfattning av ändringar inför granskningsskedet

De större ändringar som har gjorts i planen med anledning av inkomna synpunkter är:

- Plankartan har omarbetats där bland annat planområdesgränsen har ändrats och planen har utökats med skidområde och erosionsskydd.
- Användningsområde har lagts till för skidbro, gata under skidbro och naturmark (för dagvattenavledning).
- Markanvändning för tekniska anläggningar har lagts till och omarbetats.
- Bostadsmark med begränsning av markens utnyttjande har lagts till i norra delen.
- Omarbetning av gatumark har gjorts i centrumområdet och i norra delarna med anpassning av markanvändning för bostäder och centrum.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har justerats.
- Bestämmelser kring markens anordnande har ändrats i syfte att säkerställa dagvattenfördröjning, likaså har ändring av bestämmelser gällande villkor för lov gjorts.
- Ytterligare placeringsbestämmelse, bestämmelse om enskilt huvudmannaskap samt bestämmelse om skydd mot störningar har lagts till.
- Bestämmelse om utformning av allmän plats samt minskad lovplikt har tagits bort.

I övrigt har mindre justeringar, förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts. Planbeskrivningen har framför allt ändrats utifrån ändringar i plankartan, genomgått kompletteringar och förtydliganden med hänsyn till uppdaterat planeringsunderlag såsom kompletterande artskyddsutredning för lumner, dagvattenhantering, geotekniska frågor och ras, skred och erosion. Ändringar har även gjorts gällande genomförandefrågor däribland med mer ingående beskrivning av exploateringsavtal.