

Detaljplan för Norra Orrbacken

Del av Gusjön 6:109 m.fl.

Malung-Sälens kommun

Dalarnas län

Upprättad i juni 2020 och reviderad i mars 2021 och februari 2022 av Bygg-Teknik i Malung AB

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	KSAU	2017-11-15
Antagen	KF	2022-09-26 §91
Vunnit laga kraft		2022-10-26



STANDARDFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- VA-karta
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge fritidsbebyggelse i anslutning till skidanläggning.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i **MB 3, 4 och 5 kap.**

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget direkt nordöst om Kläppens skidanläggning.
Areal	Planområdets areal är ca 2,3 ha.
Markägoförhållanden	Planområdet är till större delen beläget på del av fastigheten Gusjön 4:65 vilken ägs av Kläppen Ski Resort AB (KSR). Tillfartsvägen är belägen över annan fastighet vilken utgörs av allmän platsmark Natur i gällande Detaljplan för del av Gusjön 6:109 m.fl. (T111).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	<p>Planområdet ligger inom Transtrandsfjällen som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt Miljöbalken kapitel 4 §2.</p> <p>Planområdet ligger även inom ett av Försvarsmakten utpekade område med särskilt behov av hinderfrihet, s.k. lågflygningsområde enligt MB 3 kap 9 §. Detta omfattar ett stråk från Väneren upp till Älvdalen. Påverkan på lågflygningsområdet inskränker Försvarsmaktens möjlighet att utnyttja kringliggande flyg- och helikopterflottiljer som är utpekade som områden av riksintresse. Då planområdet ligger inom redan tätbebyggt område och att höjden på de byggnader som tillåts inom området är begränsad bedöms inte planläggningen påverka möjligheten att använda lågflygningsområdet.</p> <p>Planområdet ingår i vattenområdet Västerdalälven som är av riksintresse för skyddade vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Inom området får inte vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål få utföras.</p>
----------------------	--

Bedömningen görs att den föreslagna planläggningen inte kommer att påtagligt skada områdets natur-och kulturvärden. Vidare bedöms inte

den föreslagna planläggningen påtagligt skada respektive påtagligt försvåra åtkomsten eller utnyttjandet av övriga riksintressen

Översiktliga planer

Området omfattas av fördjupad översiktsplan för Gusjön-Fiskarheden (upprättad 1986 och aktualitetsförklarad 2009 i samband med antagande av den kommuntäckande översiktsplanen). I denna anges användningen Skogsområde med skidnedfart för det aktuella området. Översiktsplanen anger att en ny fördjupning av översiktsplanen behöver tas fram för området men att den gällande fördjupade översiktsplanen ska nyttjas tillsvidare. Vidare anger översiktsplanen att förtätningar inom befintlig struktur kan få prövas genom detaljplaneläggning om trafikmatning av området kan ske på ett godtagbart sätt, naturvärdesinventering visar att området är lämpligt att bebygga och under förutsättning att planproblematiken är begränsad.

Översiktsplanen anger generellt att den fortsatta utvecklingen i turistområden i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på förtätningar och kompletteringar inom eller i direkt anslutning till redan ianspråktagna områden. Där lift- och anläggningsnära områden ska prioriteras.

Den sökta åtgärden avviker från den fördjupade översiktsplanen med avseende på rekommenderad markanvändning. Dock är denna plan föråldrad och är i behov av översyn. I den masterplan som Kläppen Ski Resort tagit fram är det aktuella området tilltänkt för bostäder. Denna masterplan har legat till grund för ett utkast till ny fördjupad översiktsplan för Kläppens skidanläggning. Området i anslutning till befintlig bebyggelse och i direkt anslutning till befintlig skidlift och bedöms därmed vara i linje med översiktsplanens intentioner om förtätning och komplettering inom eller i direkt anslutning till redan ianspråktagna områden.

Detaljplaner

Planområdet ligger i huvudsak utanför detaljplanelagt område. Tillfartsvägen till område är belägen på annan fastighet vilken utgörs av allmän platsmark Natur i gällande detaljplan för del av Gusjön 6:109 m.fl.

Program

Program bedöms onödigt för detta planarbete.

Strandskydd

Ett vattendrag finns direkt öster om planområdet (ca 75 meter från planområdesgränsen). Det innebär att planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelsen i miljöbalken. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet.

För att upphäva strandskydd krävs att något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap 18c § uppfylls. I detta fall åberopas skäl nummer 5:

området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Detta med hänvisning till fjällturismen och dess stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket i sin tur skapar ett behov av kompletterande fritidsbebyggelse. Det finns i praktiken inte möjlighet till alternativa placeringar av anläggningar för alpin skidturism, framför allt då fjällområdenas topografi gör att det finns mindre bäckar att förhålla sig till oavsett vilket område som avses tas i anspråk för

bebyggelse. Ofta är avståndet mellan mindre vattendrag så litet att all mark i praktiken omfattas av strandskyddet. Alternativa placeringar skulle resultera i en placering så långt bort att syftet inte uppfylls.

Mellan vattendraget och planområdet finns det goda möjligheter för så väl allmänheten som för djur- och växtliv att ha tillgång till området. Enligt den proportionalitetsprövning som enligt MB 7 kap 25 § ska göras bedöms de fördelar som en förtätning enligt ovan medför inte strider mot syftet med strandskyddet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Parallellt med upprättandet av samrådshandling för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning".

Behovsbedömningen har varit föremål för samråd med länsstyrelsen i samrådsskedet. Länsstyrelsen har 2021-02-04 svarat att de delar kommunens ställningstagande att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2019-04-17 beslutat att detaljplanearbete får påbörjas, varvid vissa i beslutet angivna anvisningar ska beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Vegetation

Med ledning av en fältbesiktning 2018-10-29 har en naturvärdesinventering upprättats. Området består av avverkad kalmare med fröträdställning och en ungskog.

Naturmiljö

Några skyddsvärda naturvärden finns ej inom planområdet.

Markbeskaffenhet

Underlaget är mäktig morän och delvis torvmark av okänt djup.

Någon geoteknisk utredning har därmed inte upprättats i samband med planläggningen.

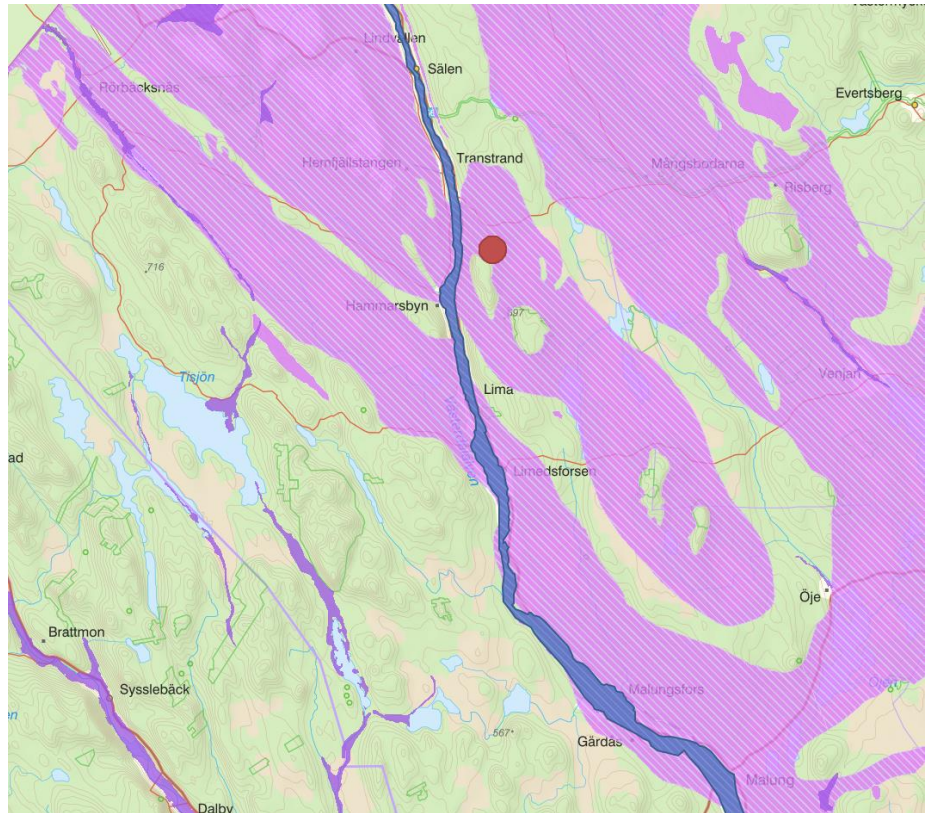
Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Grundvatten

Det aktuella planområdet ligger inom grundvattenmagasinet Malungsåsen som är en dricksvattenförekomst.

Vid genomförandet av planen ska hänsyn och kontroller av grundvattenförekomsten göras.



Planområdets ungefärliga placering (röd cirkel) i förhållande till grundvattenförekomsten Malungsåsen, markerad i blått (VISS 2021).

Förekomsten klassas idag som en skyddsvärd grundvattenförekomst av kommunalt intresse och har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status (se tabell nedan):

Grundinformation		Kemisk status grundvatten		Kvantitativ status	
EU-ID	Vattenförekomst	Kemiska grundvattenstatus	Kvalitetskrav	Kvantitativ status	Kvalitetskrav
SEA7WA375 27467	Malungsåsen	God status	God kemisk grundvattenstatus	God status	God kvalitetsstatus

Översikt över statusklassning och kvalitetskrav för kemisk grundvattenstatus och kvantitativ status (VISS, 2021-03-23).

Skidsystem

För att minimera inverkan på det befintliga skidsystemet har planområdesgränsen förlags på ett avstånd av ca 38 meter från den befintliga skidliften belägen direkt väster om planområdet.

Den skidtransportled som löper genom planområdets nordvästra del dras om så att den går direkt norr om planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder (B)

Nedanstående planbestämmelser skall gälla:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,2 meter. Dock får byggnadshöjden högst uppgå till 5,2 meter för 2/3 av byggnadsarean.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1200 m².
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Största tillåtna byggnadsarea är 290 m² per byggbar zon.
- Varje e₁-område får innehålla högst två lägenheter.
- Tak samt fasad ska ges matt mörk färg.

Återvinning (E)

Nedanstående planbestämmelser skall gälla:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är 50 m²
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för är 2,8 meter
- Tak och fasad ska utföras med matt mörk färg.

Friluftsliv (N)

Nedanstående planbestämmelser skall gälla:

- Byggnader avsedd för områdets gemensamma trivsel får ha en total byggnadsarea på 50 m² och uppföras utan bygglov.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för är 2,8 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Kläppen Ski Resort AB har utarbetat ett gestaltningsprogram som tillsammans med området Kläppbacken ska styra utformningen av bebyggelsen. Därför har en speciell bestämmelse införts angående bebyggelsens utformning.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och byggnadsnämndens tekniska granskning.

Offentlig och kommersiell service

Vid Kläppentorget, ca 2,2 km meter från planområdet finns restaurang, pub, kiosk och skishop samt service för skidåkning. Vid Kläppen camping, väster om riksväg 66, cirka 2 km från planområdet, finns en livsmedelsaffär. Övrig offentlig service tillhandahålls i Särens by ca 14 km från planområdet.

Vägar och trafik

Vägnät

Planområdet trafikmatas från en befintlig väg i norra plangränsen.

Parkering

Parkeringsbehovet skall lösas inom respektive bostadsfastighet.

Störningar

Buller från skidbacke

Snöläggning sker huvudsakligen under en effektiv period i november-december fram till öppningsdatum för anläggningen i mitten av december. Boende inom anläggningen är mycket begränsad innan backarna öppnar för säsongen. Snöläggningen sker även först nära boendeområden och skidorg för att slippa störningar för boende. Med tanke på den korta snöläggningstiden innan anläggningen öppnar för skidåkning och att snöläggning nära boendeområden och skidorg prioriteras bedöms bullernivåer inte ge upphov till störningar för boende inom planområdet.

Pistning av skidsystemet sker varje eftermiddag/kväll efter avslutad åkning. Pistning av ytor som ligger närmast bebyggelse sker tidigt

direkt efter liftarnas stängning. Tiden för pistning närmast bebyggelse när även väldigt kortvarig. Ekvivalenta riktvärden bedöms inte överskridas från pistmaskin.

Vad gäller skotertrafik finns inga skoterleder nära planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till det kommunala avlopps nätet och hela planområdet kommer därmed ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet beräknas bebyggas med ca 24 lägenheter med plats för i genomsnitt 12 personer per lägenhet, vilket innebär totalt 288 personer. Den uppskattade ökade belastningen på Kläppens avloppsreningsverk räknat i antal personekvivalenter (PE), baserat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir därmed $0,7 \times 288$ personer = 201,6 PE.

Tillkommande belastning på avloppsreningsverket från denna plan är marginell i förhållande till övrig exploatering inom verksamhetsområdet varför god marginal bedöms finnas att ansluta planområdet till avloppsreningsverket.

Planområdet är ett av de delområden som planeras få kommunal vattenförsörjning och anslutas till kommunens framtida nya vattentäkt i Västerdalälvens dalgång. Kommunalt vattennät beräknas vara utbyggt till aktuellt planområde under 2020. Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökande vattenförbrukningen blir därmed $0,150 \times 288 = 43,2$ m³/dygn.

För att klara vattentrycket för de högst belägna fastigheterna skall i samband med projekteringen av ledningsnätet till planområdet en tryckstegringsstation anläggas på plats enligt VA-kartan.

Dagvatten

Det har bedömts nödvändigt att en utredning genomförs hur dagvatten ska hanteras inom fastigheten på ett godtagbart sätt innan bygglov ges.

En geoteknisk undersökning har 2021-06-10 genomförts och en dagvattenutredning har även tagits fram 2021-07-09 av Sweco. Dokumenten ingår som en bilaga till planen.

Planbestämmelsen om att "bygglov får ej ges förrän dagvattenutredning gjorts samt eventuellt nödvändiga åtgärder för att hantera dagvatten har genomförts", som infördes i samband med granskningen, kan därmed tas bort. Plankartan har även ändrats i detta avseende.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget inom 27 minuters insatstid från Sälens räddningsstation. Den kan backas upp av Malungs räddningsenhet, som vid behov kan vara på plats efter 47 minuter.

Inom området finns också Kläppens konstsnövattensystem vilket har en vattenreservoar á 60m³ dit vatten pumpas från älven. Denna kan användas som brandresorvar för området under vintertid då anläggningen är igång.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. En brandväg ska ha en fri höjd på 4,0 meter och kurvorna inom området skall ha en inre radie på minst 7 meter samt yta för sveparea på yttersidan kurvan.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och byggnamälan. I övrigt ska det omarbetade avsnittet 5, i Boverkets Byggregler, beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

El/värme

Planområdet skall anslutas till Malungs Elnät. Några kapacitetsproblem beträffande elförsörjningen föreligger inte. Den nya bebyggelsen kommer i första hand att värmas upp med hjälp av vattenburna system med värmepump, som har bergvärme som värmekälla. Vid anläggande av bergvärme föreligger anmälningsplikt till Miljökontoret, varvid en prövning sker om detta är lämpligt.

Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energin enligt miljöbalken 1 kap. 1 § samt 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.

Avfall

Planområdet ligger inom området för FNI-system. För återvinning finns har ett E-område utlagts direkt norr om B-området.

Behovsbedömning

I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planen innebär att ett område beläget mellan befintlig skidlift samt befintligt bostadsområde tas i anspråk för fritidsbebyggelse.

Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan inte föreligger.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att ett område beläget mellan befintlig skidlift samt befintligt bostadsområde tas i anspråk för fritidsbebyggelse. Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

PLANGENOMFÖRANDE

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2019:412.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2021.

Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet av detaljplanen är exploatören.

För att planen ska kunna genomföras på ett adekvat sätt ska beslut om verksamhetsområde för dricks- och spillvatten täckande planområdet tas.

Vid genomförandet av planen ska hänsyn och kontroller av grundvattenförekomsten göras.

Plankostnader Kostnader för handläggning av planärendet regleras i separat avtal.

Huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter i området får ansvar för att förvalta och sköta allmänna platser (vägar, diken mm.) Det sker genom fastighetssamverkan i en nybildad gemensamhetsanläggning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Detaljplanen möjliggör avstyckning från fastigheten Gusjön 4:65. Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning till Lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att minsta fastighetsstorlek har angivits.

Ledningsområden Ledningsområden (u-områden) har lagts ut för att tillförsäkra ledningsägaren möjlighet att bilda servitut eller ledningsrätt för de VA-ledningar som passerar över kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar Den befintliga gemensamhetsanläggningen Gusjön ga:15 (vägar och grönområde, Mitt i pistens samfällighetsförening) bör i samband med att tomten avstyckas omprövas så att den allmänna gatumarken inom det nya planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen.

I samband med kommunalt övertagande av dricksvattenförsörjningen avses ga:27 upphävas eller omprövas.

Den part som avser att uppföra bostadsbebyggelse inom planområdet bör vara den part som ansöker och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningarna.

I den mån det bildas bostadsfastigheter inom planområdet ska dessa ingå i separat gemensamhetsanläggning som förvaltar vägar och naturmarken inom kvartersmarken som finns inom planområdet.

Lantmäterikostnader Lantmäterikostnaderna för avstyckning av fastigheten skall betalas av den som ansöker om förrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Fastighetsägaren ska anlägga VA-ledningar inom planområdet fram till anslutningspunkt för kommunalt VA-nät. I samband med anslutning till kommunalt VA-nät kan det komma att tas ut en avgift.

Grundkarta m.m.

Grundkartan har upprättats av Mora Kartproduktion AB i oktober 2018 genom flygning med drönare på ca 100 meters höjd.

Fastighetsgränser har signalerats och mätts in för att utgöra underlag för grundkartan. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av exploatören i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson