

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

**Detaljplan för
BOSTÄDER VID SÖDRA ORRBACKEN I KLÄPPEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2022-09-23 koncept

PLANBESKRIVNING

2022-09-23 koncept

Detaljplan för **BOSTÄDER VID SÖDRA ORRBACKEN I KLÄPPEN** Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa möjligheter för nya fritidsbostäder med ski in/ski out-läge på Södra Orrbacken i Kläppens skidanläggning. Detaljplanen medger även en byggnad för servering i anslutning till befintlig skidpist.

Planen möjliggör bostadsbebyggelse i nio olika kvarter. Alla kvarter kan anläggas med friliggande bebyggelse i en våning. I fem av kvarteren tillåts även bebyggelse som par-, rad-, och kedjehus samt flerbostadshus i upp till två våningar. Bebyggelsen ska smälta in naturligt i omgivningen med omkringliggande byggnader.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 2 § och 4 kap. 6 § miljöbalken (MB)) samt inom riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB). Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då områden som tas i anspråk inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv samt saknar utpekade natur- och kulturvärden. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger endast är lägre byggnader och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

**UNDERSÖKNING AV
BETYDANDE
MILJÖPÅVERKAN**

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Mindre område som ligger i nära anslutning till befintlig fritidsbebyggelse. Området har ingen skyddsstatus eller särskilda värden som berörs och ger bättre tillgänglighet till skidområdet.

PLANDATA**Läge**

Planområdet ligger söder om Pistvägens östra del i Kläppens skidområde, drygt 900 meter öster om Trantorget.



Översiktskarta, källa lantmäteriets karttjänst Min karta. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 15 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 §§ respektive 4 kap. 1 och 6 § MB. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planområdet berörs även av riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet.

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Planområdet ligger inom rekommendationsområde *A Områden med starka bebyggelseintressen*, delområde *A4 Gusjöbyn – Kläppen* i den kommuntäckande översiktsplanen.

För delområde A4 anges inga rekommendationer som berör aktuellt planområde. För delområdet anges att förtätningar inom befintlig struktur kan få prövas genom detaljplaneläggning om trafikmatning av området kan ske på ett godtagbart sätt, naturinventering visar att området är lämpligt att bebygga och under förutsättning att planproblematiken är begränsad. Vatten- och avloppsförhållandena ska särskilt beaktas.

I översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ian-

språktaga områden. Det är i huvudsak lift- och anläggningsnära områden som bör prioriteras.

Planförslaget bedöms med anledning av ovanstående vara i linje med översiktsplanens intentioner om förtätning och komplettering inom eller i direkt anslutning till redan ianspråktaga områden.

Detaljplaner m.m. Det föreslagna planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Norr om området pågår planläggning för *Detaljplan för Norra Orrbacken*, planförslaget var ute på granskning under sommaren 2021.

Kommunala beslut Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2021-11-18 § 145 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Vatten- och avloppsplan för Malung-Sälens kommun Vatten- och avloppsplanen antogs av kommunfullmäktige 2018-02-19. I Kläppen finns kommunalt avlopp men dricks-vattenförsörjningen sker i nuläget genom sex enskilda vattenföreningar. Vattenförsörjningen fungerar tillfredsställande, men uttagsbrunnarna är olämpligt lokaliserade nära bebyggelse och saknar vattenskyddsområde. Vatten & Avfall i Malung-Sälen AB (Vamas) samarbetar idag med Kläppens vattensamfällighetsförening kring hur vattenanläggningen ska se ut. Vid ett övertagande kommer investeringar krävas för att säkra vattenförsörjningen på lång sikt. Särtaxa kan bli aktuellt vid anslutning av området.

Kläppen omfattas av ett föreläggande som innebär att kommunen ska ta över huvudmannskapet för vattenförsörjningen senast 1 januari 2022.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

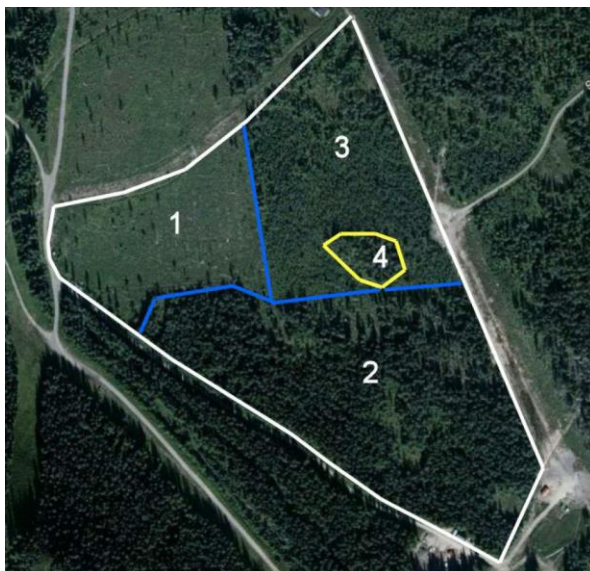
Mark och vegetation Marken inom planområdet ligger som högst i sydöstra delarna och sluttar från 522 meter över havet mot nordost ner till 490 meter över havet. Planområdet består till stora delar av öppen mark efter avverkning och gallring. Det finns en större trädbevuxen yta i planområdets norra del som innehåller sumpskog. I övrigt finns mindre skogsbevuxna dungar. Det dominerande trädslaget är tall. En mindre bäck/dike rinner centralt genom området.

Direkt öster om planområdet går en liftgata med skidvägen Orrens ski in/out och liften Orren. Nordväst om planområdet går pisten Skogsnigeln och utanför den nordvästra delen av planområdet går liften Höken och pisten Skogsmusslingan.



Planområdets ungefärliga utbredning. Bild: klappen.se/360

Naturvärdesinventering Området har under november 2021 inventerats av HL Taigabas. Inventeringsområdet består av ett skogsområde med insprängda småmyrar. Fyra olika delobjekt kan särskiljas.



Inventeringsområde märkt med vit ram. I texten beskrivna delobjekt markerade med blått och gult.

Inventeringen beskriver bestånd 1 som en intensivt igenslyad plantskog med måttlig bördighet. Fältskikt av smalbladig grästyp och bottenskikt av friskmarksmossor. Nummer 2 är ett nyligen avverkat hygge. Ett mycket glest skikt av frötallar är lämnade. Hygget har markberetts genom hård harvning. Det finns några små myrar med lämnad tunn kanthänsyn. Myrarna är av högstarrtyp och stadda i igenväxning. En mindre dikesrätad bäck rinner genom området. Nummer 3 är en oröjd tallungskog utan någon lämnad hänsyn. Nummer 4 är en sumpskog med ett olikåldrigt och skiktat barrblandbestånd med inslag av björk, sälg och rönn. Något störd av dikning men fortfarande med god fuktighet. Fältskikt av blåbärsristyp och bottenskikt av vitmossor.

Bestånden 1, 2 och 3 är kraftigt påverkade och i avsaknad av några naturvärden. Lämnad hänsyn är knapp och naturvärdesbärande element som till exempel gamla träd eller död ved saknas. Inget av hydrologin eller vattendrag kan betraktas som skyddsvärt och naturvärdet sätts till saknas.

Bestånd 4, sumpskogen, har dock en variation och en fuktighet som gynnar en känslig flora och fauna. Viss hänglavsförekomst och en del garnlav (nära hotad) finns. En lite källa finns. Naturvärdet hamnar på vissa naturvärden.

Totalt sett är området mycket trivialt på grund av den störning som skett i modern tid. Sånär på den lilla sumpskogen saknas naturvärden. I övrigt lämplig mark att ta i anspråk.

Området med sumpskogen planläggs som naturområde (NATUR₁). Träd inom sumpskogen får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (skog₁). Marklov krävs även för fällning av träd (a₁).

Exploateringen medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt, därför införs en planbestämmelse som anger att vegetationen ska återställas i nya anlagda slänter.

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Den går inte någonstans i dagen. Jordlagret består av morän med ett mindre område torv i nordost. Markdjupet är mäktigt.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 - 1:100 000. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader för nya körytor.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd. Genom områdets rinner en mindre dikesuträtad bäck. Se karta ovan.

I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs delar av strandskyddet som omfattas av bäcken.

Inom 100 meter från bäcken upphävs strandskyddet på allmän plats, lokalgata (a₂) samt på kvartersmark, bostäder (B), bostäder för uthyrning (O₁) och skidområde (N₁) (a₃). Strandskyddet upphävs inte på allmän plats, naturområde.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet och till växt- och djurliv.

Berörda områden inom 100 meter från bäckarna saknar, både avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå.

Turismindustrin är av stor betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande anläggningar.

Det särskilda skäl som tillämpas för att upphäva strandskyddet är att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. § 18c p. 5).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse ligger inom planområdet. Norr om området finns stug- och lägenhetsområden. Närmast ligger området Mitt i pisten. Byggnaderna närmast planområdet är parhus i 1,5 plan. De har grå träpanel och mörka tak.



Bebyggelsen i delar av området Mitt i pisten. Bild: klappen.se/360

Bostäder (B), Bostäder för uthyrning (O₁)

Området kommer att bebyggas med bostäder (B) som även kan nyttjas för uthyrning (O₁).

För friliggande bebyggelse är största byggnadsarea 150 kvadratmeter. Utöver det tillåts även 30 kvadratmeter byggnadsarea för balkonger, förråd, skärmtak och dylikt. (e₁)

På vissa kvarter tillåts även rad-, kedje- och parhus samt flerbostadshus på gemensam fastighet. Där varierar den största sammanlagda byggnadsarean mellan 1 100–2 220 kvadratmeter varav minst 20 procent endast får användas för balkonger, förråd, trappor, skärmtak och dylikt (e₂).

Om indelning av tomter sker inom kvarteret ska byggrätten e₂ fördelas lika på de tomter som styckas av. Där i sådant fall gemensam yta för angöringsvägar erfordras ska den

gemensamma delen av kvarteret inte erhålla någon byggrätt. Om indelning i tomter inte sker gäller största area enligt e_2 . Tomtindelningen per kvarter ska läggas fast vid ett tillfälle och får inte ändras i det fall bebyggelse inom kvarteret påbörjats. (e_3)

Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet för friliggande bebyggelse. Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter. (v_1)

Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter (d_1).

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter för friliggande bebyggelse vilket innebär ett plan med loft. För rad-, kedje-, par- och flerbostadshus gäller 6,5 meter som innebär två plan med loft. Högsta tillåtna taklutning är 30 grader. För komplementbyggnad gäller en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. (p_1) Mot gata införs ett sex meter brett område med prickmark, där får marken inte förses med byggnad.

Byggnaderna ska smälta in naturligt i omgivningen och med omkringliggande byggnader. Detta innebär att fasadmateriell huvudsakligen ska vara av trä och ges en mörk matt kulör för både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Även tak ska ha en mörk matt kulör. (f_1)

Service

Vid Kläppens camping cirka 1,5 kilometer väster om planområdet ligger en livsmedelsbutik. Butik och restauranger finns bland annat vid Tranantorget drygt 900 meter väster om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

Restaurang, servering (C_1)

För att utöka servicen i Kläppens skidområde tillåts i planområdets nordvästra del i närheten av liften Höken markanvändningen (C_1), restaurang, café, servering.

Största byggnadsarean för en serveringsbyggnad är 500 kvadratmeter (e_4). Byggnadshöjden begränsas till 6,5 meter.

För komplementbyggnad gäller högsta byggnadshöjd på 3,0 meter. Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.

Som övriga byggnader ska även serveringsbyggnaden ha fasadmaterial av trä i mörk matt kulör samt tak i mörk matt kulör (f₁).

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. (p₁) Mot gata införs ett sex meter brett område med prickmark, där får marken inte förses med byggnad.

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Friytor

Natur

Mellan boendekvarteren och mot liften Orren avsätts mark som naturområde (NATUR₁). Detta bildar gröna stråk för den biologiska mångfalden, spridningskorridorer för djur och växter samt förbindelse för det rörliga friluftslivet. Inom naturområdet finns en skyddsvärd sumpskog. Träd inom sumpskogen får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk och ursprunglig markvegetationen ska bevaras (skog₁). Marklov krävs även för fällning av träd (a₁). Det sparas även dungar med träd.

Mot naturområden införs ett fyra meter brett område med prickmark, där får marken inte förses med byggnad.

Skidområde

I områdets norra del passerar pisten Skogsnigeln. Den planläggs som skidområde (N₁). Där lokalgatan in i planområdet passerar pisten får en skidtunnel, skidbro anordnas (tunnel₁). Öster om planområdet ligger liften Orren och skidvägen Orren ski in/out.

Gator och Trafik

Trafikmatning

Planområdet planeras att anslutas till Pistvägen genom att förlänga gatan som för närvarande planläggs i detaljplan för Norra Orrbacken.

Det allmänna gatunätet utformas som en rundslinga med två sidovägar och planläggs som lokalgata, (GATA₁). I övrigt sker anslutningarna till fastigheterna på tomtmark.

Där lokalgatan (GATA₁) passerar pisten Skogsnigeln ska pisten passera under vägen i en tunnel eller över vägen på en bro, (tunnel₁).

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Kläppen och angör hållplats Kläppen på väg 66 cirka 1,3 kilometer väster om planområdet. Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

Parkering

Det ska finnas en parkeringsplats per fyra bäddar. Parke- ringsbehovet ska lösas på kvartersmark inom respektive bostadsfastighet vilket också är möjligt.

Störningar

Buller

Snöläggning sker huvudsakligen under en effektiv period i november-december fram till öppningsdatum för anläggningen i mitten av december. Boendet inom anläggningen är begränsad innan backarna öppnar för säsongen. Snöläggningen sker även först nära boendeområden och skidtorg för att slippa störningar för boende. Med tanke på den korta snöläggningstiden innan anläggningen öppnar för skidåkning och att snöläggning nära boendeområden och skidtorg 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 bebyggelsen är även väldigt kortvarig. Ekvivalenta riktvärden bedöms inte överskridas från pistmaskin.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Avsikten är att planområdet ska ingå i verksamhetsområde för både vatten och spillvatten.

Planområdet beräknas bebyggas med cirka 200 lägenheter med plats för i genomsnitt 7 personer per lägenhet vilket innebär totalt 1400 personer.

Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökande vattenförbrukningen blir därmed 210 kubikmeter per dygn (1 400 personer x 150 liter).

Den beräknade avloppsbelastningen från planområdet tillkommande bebyggelse motsvarar 980 pe (70 gram BDO7 per person och dygn).

Vamas bedömer att både vattenverk och avloppsreningsverk har kapacitet för utbyggnaden.

Området kommer att anslutas till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet. Förslag på hur det kommer att ske är ännu inte klart utan kommer att redovisas inför granskningen. Då redovisas även eventuella u-områden.

Innan planen antas ska ett VA-avtal upprättas mellan exploatören och Vatten och Avfall i Malung-Sälen AB (Vamas).

Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från bebyggdatomter ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

- EI** Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till Malungs Elnät. De nya tomterna inom planområdet avses även att anslutas till Malungs Elnät AB:s nät.
- Värme** Uppvärmning av den nya bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.
- Avfall** Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. Vamas föreskrifter om avfallshantering ska följas.
- Plats för återvinning finns i detaljplanen för Norra Orrbacken efter anslutningsvägen till Pistvägen mellan området för tillkommande och befintliga bostäder.
- Kläppens samfällighet ansvarar för skötsel av stationerna.
- Brandskydd** Planområdet ligger inom mindre än 20 minuters insatstid från räddningsstation.
- Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. För att klara insatstiden ska, där gångavståndet från räddningstjänstens fordon är längre än 50 meter, underlaget vara hårdgjort eller finnas plogad väg.
- Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. 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.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd hösten 2022 och granskning vintern 2022 för att kunna antas under våren 2023.
Huvudman	<p>Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. 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.</p> <p>Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.</p>
Genomförandetid	<p>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.</p> <p>När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad bygg rätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.</p>
Markägoförhållanden	Delar av följande fastigheter berörs: Transtrand 1:6, ägare Bergvik Skog Öst AB Gusjön 3:4, 3:5, 3:6 och 3:8, ägare privatperson Gusjön 4:65, ägare Kläppen Ski Resort AB
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet samt fram till anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp.

Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avlopps nät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan Vamas och exploatören. Avtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

Vägar och parkeringar Exploatören bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning Den befintliga gemensamhetsanläggningen Gusjön ga:15 (vägar och grönområde) bör i samband med avstyckning inom planområdet omprövas så att gatumarken (GATA₁) och naturmarken (NATUR₁) inom det nya planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen.

I samband med kommunalt övertagande av vatten- och spillvattenledningsnätet avses Gusjön ga:2 och Gusjön ga:27 upphävas eller omprövas.

Nya fastigheter inom planområdet med markanvändningen (B,O₁) och/eller (C₁) bör få andelar i gemensamhetsanläggningen Gusjön ga:8 (sophantering) och Gusjön ga:3 (väg och vägbelysning).

Exploatören initierar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Fastighetsbildning Detaljplanen möjliggör avstyckning från fastigheterna Transtrand 1:6, Gusjön 3:4, 3:5, 3:6 och 3:8 samt Gusjön 4:65.

	Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att minsta fastighetsstorlek har angivits till 700 kvadratmeter (v ₁).
Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.
Fastighetsredovisning, grundkarta	En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun. En fastighetsförteckning har upprättats av Metria. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö

Naturmark tas i anspråk för ett nytt område för fritidsbebyggelse. Naturvärdesinventeringens utpekade område med sumpskog skyddas.

Boendemiljö

Den planerade bebyggelsen kommer att ha mycket nära avstånd till pister och liftar varvid antalet biltransporter minimeras.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden bedöms inte uppstå i någon stor omfattning då byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande fritidsbostäder har lägre nyttjade än under vintersäsongen.

Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin, planeringsarkitekt Marina Fyhr på Mavacon AB och arkitekt Hans Göran Skogsjö på AS Plan AB på uppdrag av Österling Bygg AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Jessika Torneport på Malung-Sälens kommun.

Mavacon AB i Falun

Mathias Westin
planarkitekt

Vid handläggning av detaljplanen har *Plan- och bygglagen* (2010:900) används.

	Instans	Datum
Beslut om samråd Antagen Vunnit laga kraft	MSN	2022-09-15 § 91