

# Detaljplan för stugby på del av Berga 9:3 Malung-Sälens kommun

## PLANBESKRIVNING

Laga Krafthandling

Antagen 2020-12-10 § 127

Laga kraft 2021-01-11

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en stugby med ca 20 mindre fritidshus på del av fastigheten Berga 9:3.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

### PLANDATA

#### Läge

Planområdet är beläget i Berga by ca 500 m öster om området för Vasaloppsstarten och gränsar i sydväst mot Bergavägen. I nordväst angränsar ett par villatomter och i öster angränsar skogsmark som i planområdets närhet är kalavverkad.



*Planområdets läge*

## **Areal**

Planområdets areal är cirka 0,7 ha

## **Markägoförhållanden**

Fastigheten Berga 9:3 är i privat ägo. Marken inom planområdet avses att förvärvas och överförs till det bolag som ska exploatera området.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

I den gällande kommuntäckande översiktsplanen för Malung-Sälens kommun (antagen av KF 2009-03-30, laga kraft 2009-11-26) anges för delområde B16 Transtrand-Norra Brändan mm att önskemål finns om utveckling av logi- och stugbyanläggningar. Vidare anges att för Berga by bör den nuvarande bystrukturen bevaras. Berga by är klassad som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Kulturminnesvårdsintresset och närheten till Vasaloppstarten motiverar stor försiktighet med ny bebyggelse. Översiktsplanen anger att fritidshusbebyggelse i tät stugbyform i begränsad skala kan prövas om konflikt med annan markanvändning saknas.

### **Riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresseområden för friluftsliv, Vasaloppsspåret och Västerdalälven med Görälven (MB kap 3 § 6). I närheten av planområdet finns ett riksintresse för naturvård, Görälven-Västerdalälven (MB kap 3 § 6). Det finns även ett riksintresse för rörligt friluftsliv, Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset (MB kap 4 §§ 1-2) och för försvarsmakten (MB kap 3 § 9). Planområdet ligger även inom område med skyddade vattendrag, Västerdalälven-Österdalälven (MB kap 4 § 6).

Vasaloppsspårets värde ligger dels i nyttjandet under vasaloppssvekan i mars och dels för icke tävlingsmässigt friluftsliv i utnyttjandet av spårområdet för träning, vandring, cykling mm under övriga delar av året. En utbyggnad av logimöjligheter i form av en stugby i anslutning till Vasaloppstarten bedöms bidra till att stödja dessa aktiviteter och ej störa riksintresset. Västerdalälven med Görälven är i det närmaste helt opåverkad av reglering och uppvisar en naturlig strandzonering. Genom de naturliga vattenståndsvariationerna uppträder en mycket värdefull flora och fauna med ett flertal sällsynta och hotade arter. Området är även värdefullt för friluftslivet genom dess naturskönhet och goda fiskevatten. Älvdalgången präglas av en storslagen landskapsbild och erbjuder otaliga turister möjlighet till rekreation med möjlighet till fiske och kanotfärder. En utbyggnad av en stugby i närområdet bedöms inte störa riksintressena för naturvård och för friluftslivet utan snarare stödja turism och friluftsliv i området.

### **Detaljplaner mm**

Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och gränisar heller inte mot område med detaljplan.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2019-10-30 beslutat att detaljplanearbete för rubricerad plan får påbörjas. Vid beslutet gjordes bedömningen att den sökta åtgärden i detta skede inte påverkar bystrukturen i Berga by på ett negativt sätt.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Detaljplanen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ MB. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Se "Miljöbedömning" under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande".

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Mark och vegetation**

Området består av en måttligt lutande sluttning med avverkad granskog. Marken sluttar i en jämn lutning på ca 10° åt sydväst mot Bergavägen. En naturvärdesinventering daterad 2019-11-06, som bifogas till planhandlingarna, har utförts av HL Taigabas.

I naturvärdesinventeringen konstateras att genom den kraftiga störning som en kalavverkning och följande exponering medfört är naturvärdet lågt till obefintligt och att området ur ett naturvärdesperspektiv är lämpligt att exploatera.

### **Fornlämningar**

Några identifierade fornlämningar finns inte inom eller i närheten av planområdet.

### **Geotekniska förhållanden**

Marken består av blockig morän med berggrund av basalt. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts i planområdet. Markförhållandena i planområdet bedöms vara goda för den föreslagna exploateringen av enklare fritidsbebyggelse.

### **Strandskydd**

Planområdet är lämpligt för bebyggelse bland annat med hänsyn till att det ej är utpekad som ett riskbenäget område för ras och skred enligt SGU:s översiktliga stabilitetskartering av morän och grovkorniga jordarter. Utöver det visar den naturvärdesinventering som gjorts att planområdet har låga till obefintliga naturvärden men även att det saknas bäckar eller källpåverkan och att det inte finns några registrerade fynd finns på riksantikvarieämbetets databas och inga kulturlämningar har hittats eller förväntas hittas inom området.

Vidare finns det redan befintlig infrastruktur i området med avseende på främst bostäder och vägnät. De vägar som finns gör planområdet tillgänglig för privata fordon så väl som att det finns hållplatser för kollektivtrafik i närheten. En fortsatt bostadsutbyggnad i anslutning till den befintliga bebyggelsestrukturen bidrar till förbättrade förutsättningarna för den lokala servicen i både kommersiell och offentlig regi. Det gör även att det går att använda den befintliga infrastrukturen på ett effektivt sätt och det undviks att områden med högre naturvärden negativt påverkas.

Den markanvändning som planen medger är utformad med personer som uppehåller sig i kommunen periodvis i åtanke. Vistelse under en begränsad tid är sammankopplat med någon form av turism, att anlägga boende i anslutning till turismdestinationer som 4

vasaloppsstarten förbättrar möjligheterna för den lokala turistindustrin. Det finns redan en stor etablering av olika boendeformer i anslutning till de skidbackar som finns uppe på fjället, en placering av boende i anslutning till andra turistdestinationer och omgivningar vidgar gruppen av potentiella besökare till kommunen.

Den bäck som finns till söder och öster om planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser som sträcker sig in i planområdet. Bäckerna är smala, grund, svår att identifiera visuellt och svårtillgängliga på grund av den täta vegetationen och de markförhållandena och som finns där. Vilket gör att det saknas värden som bidrar till en långsiktig tillgång av strandområden för allmänheten. Bäckarna anses ej bidra med några unika eller betydande naturvärden med utgångspunkt i den tidigare beskrivningen, även med anledning av att det vid fältbesök inte kunde observeras något djurliv varken i eller i anslutning till bäckarna. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet i enlighet med 7 kap 18c § 5p miljöbalken, detta med bakgrund i att turistindustrin är av stor betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av boendemöjligheter.

Den planerade bebyggelsen hindrar ej att allmänheten har tillgång till vattenområdet och det bedöms bli små konsekvenser av ett upphävt strandskydd med hänsyn till både växt- och djurliv. Bäckerna är belägna ca 65m ifrån närmsta planerade tomtgränser. Borrhållet för vattenbrunn placeras ca 110m ifrån bäckerna. Att hitta en annan lokalisering som inte berörs av strandskyddet bedöms som svårt i närområdet eftersom det finns många bäckar och mindre vattendrag som mynnar ut i Västerdalälven.

### **Bebyggelseområden**

Planområdet saknar befintlig bebyggelse.

Den planerade tillkommande bebyggelsen omfattar ca 20 stugor avsedda för fritidsboende. Byggrätten fördelas på tomtplatser med 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea per stuga samt möjlighet till en komplementbyggnad på 10 m<sup>2</sup> vid varje stuga. Utöver angiven byggrätt får skärmtak på högst 5 m<sup>2</sup> uppföras utan bygglov.

Föreslagna bebyggelse inom B betecknat område bedöms som semesterby eller liknande byggnadsgrupp inom en fritids-, rekreations- eller turistanläggning och bedöms därmed som ett område där atfallshus, friggebodar etc inte får uppföras.

I planområdets södra del vid infarten från Bergavägen planeras en miljöstation samt anläggningar för teknisk försörjning.

För stugorna begränsas byggnadshöjden till högst 4 m och taklutningen till lägst 30° och högst 45°, vilket möjliggör att loft kan anordnas. För komplementbyggnader begränsas nockhöjden till högst 3,5 m.

### **Service**

Offentlig och kommersiell service finns tillgänglig i Sälens by.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten inom planområdet för personer med nedsatt rörelseförmåga tillgodoses genom tillfartsväg som når samtliga byggnader inom planområdet. P-platser anordnas i anslutning till varje hus.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Byggnaders utformning och placering ska anpassas till bystrukturen och kulturminnesintressena i Berga by såsom de anges i den gällande kommuntäckande översiktsplanen för Malung-Sälens kommun för delområde B16 Transtrand-Norra Brändan: För Berga by bör den nuvarande bystrukturen bevaras. Kulturminnesvårdsintresset i närheten av Vasaloppstarten motiverar stor försiktighet med ny bebyggelse. Bestämmelser införs i planen om att huvudbyggnad ska utföras med sadeltak med en lutning mellan 30° och 45°. Tak skall ges en matt ytstruktur. Fasader ska vara av trä med kulör dov jordpigment.

### **Trafik**

Planområdet nås via infart från Bergavägen. Genom en lokal vägslinga inom området nås alla planerade hus inom planområdet. Parkeringsplatser anordnas på varje tomtplats.

Den planerade bebyggelsen bedöms inte alstra någon ytterligare trafikbelastning av betydande art på kringliggande vägnät.

### **Kollektivtrafik**

Reguljär busstrafik trafikerar Berga by. Närmsta busshållplats finns vid Gamla Järnvägsstationen i planområdets närhet.

### **Störningar**

Det buller som uppkommer från trafik i eller kring planområdet bedöms vara mycket ringa och bedöms potentiellt som mest uppnå 53 dBA.

### **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp:

Planområdet är inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Egen brunn och enskilt avlopp, gemensamt för hela stugbyn, ska anordnas inom planområdet.

Avlopp leds till ett gemensamt minireningsverk dimensionerat för att ta hand om bebyggelsens utsläpp. Exploatören ansvarar för att upprätta och stå för kostnader som uppkommer i samband med bildandet av gemensamhetsanläggning för VA och sophantering.

Värme:

Uppvärmning av byggnader inom planområdet föreslås ske med luftvärmepump.

El:

Planområdet är inte anslutet till elnät. Området planeras att anslutas till det kommunala elnätsbolaget.

Avfall:

En gemensam miljöstation ska uppföras inom planområdet vilken ska anslutas till kommunal sophantering.

Brandskydd:

Länsstyrelsen i Dalarna tillhandahåller underlag som visar på att planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från räddningsstation i Transtrand. Räddningstjänsten menar att de inte använder stationen i Transtrand utgångspunkt för räddningsinsatser, utan istället utgår räddningsinsatser ifrån två stycken "första insatsbilar" som de anställda har i anslutning till sina arbetsplatser eller bostäder.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta gäller även transport av bärbar utrustning.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Detaljplanen omfattar verksamhet som räknas upp i 4 kap 34§ PBL, dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för detaljplanen ska därför göras. Detaljplanen innebär en ökning av antalet fritidsboende i Berga by och därmed en marginell ökning av trafikallsträngen. VA-belastningen på det kommunala nätet kommer inte att öka då enskilt avlopp ska anordnas. Inga miljökvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

### Miljöbedömning

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34§ behöver upprättas.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### Handläggningsförfarande

Detaljplanen antogs 2020-12-10 § 127 och vann laga kraft 2021-01-11.

#### Ansvarsfördelning

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs ska exploatören teckna avtal med berörda parter.

Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning och erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Om planområdet styckas av i flera fastigheter kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar för vägar och tekniska försörjningssystem.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av Byggingenjörbyrå Norden AB i samråd med Tomas Johnsson, stadsarkitekt och Marcus Thorell Planeringsarkitekt MSA på Malung-Sälens kommun, på uppdrag av Filip Dyrvall och Jesper Boström.

Grundkartan har upprättats av Anders Eriksson, kart- och mätningenjör Malung-Sälens kommun.

Fastighetsförteckningen har upprättats av Lantmäteriet och sammanställts av byggherrarna Filip Dyrvall och Jesper Boström.