

TILLÄGG TILL PLANKARTA
 Tillägg till plankarta gäller inom särskilt avgränsat område, vilket inlagts på underliggande gällande detaljplan för Kullen och Backen inkl. Ändring av del av detaljplan för Kullen och Backen - Transtrands Kronopark 1:427. Koordinatsystem 5 GON V 67:14 REG 10

Bestämmelser markerade med röd kryssmarkering är bestämmelser som utgått i tidigare ändring av detaljplan för Kullen och Backen - Transtrands Kronopark 1:427. Bestämmelser markerade med blå kryssmarkering är bestämmelser som utgår i nu aktuell ändring av detaljplan.

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande planbestämmelser gäller inom det särskilt avgränsade området. Underliggande detaljplan för Kullen och Backen, laga kraft 2007-05-10 och ändring av detaljplan för Kullen och Backen - Transtrands Kronopark 1:427, laga kraft 2018-10-22 gäller jämsides med detta dokument.

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för områden där ändringar av planbestämmelser ska gälla

Bestämmelser som i och med ändringen gäller inom markerade delar av detaljplan för Kullen och Backen inklusive tidigare ändring.

GRÄNSBETECKNINGAR

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostäder
 Tillfällig vistelse, dock ej hotell

UTNYTTJANDEGRAD

Största bruttoarea i m²
 Största byggnadsarea i m²

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för ändringen utgår 2023-10-22.

Bestämmelser som i och med ändringen utgår inom markerade delar av detaljplan för Kullen och Backen inklusive tidigare ändring.

UTNYTTJANDEGRAD

Största bruttoarea i m² per kvarter
 Största byggnadsarea i m² per kvarter
 Området får inte delas in i flera fastigheter
 Största bruttoarea i m²
 Största byggnadsarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Gällande bestämmelser utöver ändringen för markerade delar av detaljplan för Kullen och Backen inklusive tidigare ändring.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Centrum, dock ej hotell
 Handel/hotell

UTNYTTJANDEGRAD

Området får inte delas in i flera fastigheter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
 Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd i meter
 Högsta antal våningar
 Största tillåtna taklutning
 Fasadmaterial ska vara av trä
 Takmaterial ska vara gräs/torv/sedum eller likvärdigt

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 SFS 2019:412)

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2019-04-17
Antagen	MSN	2020-03-26 § 36
Laga kraft		2020-05-01

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR KULLEN OCH BACKEN - TRANSTRANDS KRONOPARK 1:426 och 1:427

MALUNG-SÄLENS KOMMUN, DALARNAS LÄN
 UPPRÄTTAD AV MAVACON AB
 2020-03-12

MARINA FYHR
 PLANERINGSARKITEKT

19053

ÄNDRING AV PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planändringen består av följande handlingar:
 Denna karta som redovisar:

- Ändring av plankarta och planbestämmelser
- Ändring av planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning med utdrag ur registerkarta (separat)

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen omfattar fastigheten Transtrands Kronopark 1:426 och 1:427 belägna ca 200 meter väster om Stöten centrum på nedre delen av Granfjällets norrslutning i Sälenfjällen. Områdena som planändringen avser är i gällande "detaljplan för Kullen och Backen" med tillhörande tidigare "Ändring av del av detaljplan för Kullen och Backen - Transtrands Kronopark 1:427" planlagt för centrum, dock ej hotell (C) respektive handel/hotell (HK).

Lilje Fjäll AB vill med planändringen möjliggöra en mer flexibel användning av fastigheten Transtrands Kronopark 1:426 samt möjliggöra att ny bebyggelse kan uppföras närmare fastighetsgränsen inom östra delen av fastigheten för att kunna skapa ett större sammanhängande torg med torgkänsla framför det uppförda hotellet inom Transtrands Kronopark 1:427. Användningen centrumändamål, dock ej hotell (C) föreslås därför kompletteras med användningarna bostäder (B) och tillfällig vistelse, dock ej hotell (O) och del av prickmarken inom fastigheten föreslås tas bort. Önskemål finns även om att fastigheten ska kunna styckas av i två fastigheter. I gällande detaljplan medges en största tillåtna byggnadsarea på 2400 m² och en största tillåtna bruttoarea på 4800 m². Bruttoarean föreslås delas upp på två områden för att möjliggöra avstyckning. Byggnadsarean föreslås utgå.

Inom Transtrands Kronopark 1:427 medges en största tillåtna byggnadsarea på 910 m² och en största tillåtna bruttoarea på 2600 m². Lilje Fjäll AB vill med planändringen ersätta dessa byggrätter med en största tillåtna byggnadsarea på 1260 m² och en största bruttoarea på 3650 m². Detta för att möjliggöra utbyggnad av SPA-anläggning samt ytterligare hotellrum till redan uppfört hotell.

Planändringen inom Transtrands Kronopark 1:426 medför ingen ökning av gällande byggrätt men medger en mer flexibel användning som kan medföra fler boende i området. Planändringen inom Transtrands Kronopark 1:427 medger en ökad byggrätt motsvarande sammanlagt 1050 m². Förändringarna som föreslås inom de bägge fastigheterna bedöms inte medföra fler boende jämfört med nollalternativet (utbyggda planer + fastställda planer) för Stötenanläggningen då genomförandetid för obbyggda delar av "detaljplan för Stöten personalbostäder" skjuts upp (KS/2019:154) till en tidpunkt då en ny förstärkt vattenförsörjning kan tas i bruk. Av planens byggrätt återstår ca 6900 m² bruttoarea vilket väl täcker upp för ökningen av byggrätt i nu aktuell planändring.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun, antagen av KF 2009-03-30.
- Fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten, Malung-Sälens kommun, antagen av KF 1989-08-29.

Planområdet ingår i rekommendationsområde A18 Granfjällsstöten i gällande översiktsplan för Malung-Sälens kommun. För detta anges bl a följande:

En översyn av den fördjupade översiktsplanen för Granfjällsstöten erfordras som underlag för framtida detaljplaninsatser om anläggningen ska utvecklas i sådan omfattning att antalet bäddar överskrider cirka 7000-8000 bäddar.

Återstående del av den nu gällande fördjupade översiktsplanen gäller tills vidare i avvaktan på att ny tas fram.

Framtagande av ny fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten pågår.

Planändringen inom Transtrands Kronopark 1:426 medför ingen ökning av gällande byggrätt men medger en mer flexibel användning som kan medföra fler boende i området. Planändringen inom Transtrands Kronopark 1:427 medger en ökad byggrätt. Förändringarna som föreslås inom de bägge fastigheterna bedöms inte medföra fler boende jämfört med nollalternativet (utbyggda planer + fastställda planer) för Stötenanläggningen då genomförandetid för obbyggda delar av "detaljplan för Stöten personalbostäder" skjuts upp (KS/2019:154) till en tidpunkt då en ny för- stärkt vattenförsörjning kan tas i bruk. Planändringen bedöms därmed kunna anses vara förenlig med översiktsplanen.

DETALJPLANER

Planändringen berör "detaljplan för Kullen och Backen", som vann laga kraft 2007-05-10. Genomförandetiden för planen gick ut 2016- 12-31. Planändringen berör även "Ändring av del av detaljplan för Kullen och Backen - Transtrands Kronopark 1:427", som vann laga kraft 2018-10-22. Genomförandetiden går ut 2023-10-22.

KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2019-04-17 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Planändringen bedöms inte medföra fler boende jämfört med nollalternativet för Stötenanläggningen med anledning av redogörelse redovisad under rubriken Översiktliga planer. Ändringen bedöms därmed inte medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Inom fastigheten Transtrands Kronopark 1:426 kompletteras gällande användning för centrumändamål, dock ej hotell (C) med användningarna bostäder (B) och tillfällig vistelse (O). Gällande tillåtna bruttoarea (e,4800) föreslås fördelas för att möjliggöra avstyckning till två fastigheter. Största bruttoarea anges till 3000 m² (e,3000) inom den västra delen av fastigheten och 1800 m² (e,1800) inom den östra delen. Bestämmelse om byggnadsarea föreslås utgå. Del av prickmark inom fastighetens sydöstra del tas bort.

Inom fastigheten Transtrands Kronopark 1:427 utgår bestämmelserna gällande största bruttoarea (e,2600) respektive byggnadsarea (e,910) och ersätts med en största tillåtna bruttoarea på 3650 m² (e,3650) och en största byggnadsarea på 1260 m² (e,1260).

I övrigt är planbestämmelserna inom gällande detaljplan med tillhörande tidigare ändring oförändrade.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till Stötens verksamhetsområde för vatten och avlopp där VAMAS är huvudman. Tillkommande boende inom Transtrands Kronopark 1:426 och 1:427 beräknas till ca 500 vilket kan jämföras med ca 600 möjliga boende, baserat på byggrätten, inom obbyggda delar av "detaljplan för Stöten personalbostäder" där genomförandetiden flyttas fram. Nu aktuellt planförslag bedöms motsvara en avloppsbelastning på 350 pe vid full utbyggnad. Vid avdrag från "detaljplan för Stöten personalbostäder" (420 pe) ger detta sammantaget en minskad belastning med -70 pe fram till 2028-01-01 när genomförandetiden börjar gälla. VAMAS har inte haft några erinringar avseende spill- och dricksvatten under samrådet.

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. VAMAS föreskrifter om avfallshantering ska följas. En befintlig återvinningsstation finns på den stora parkeringen öster om planområdet, nära TEMPO. En Sortera Mera station planeras att anläggas på den stora parkering- ens västra del, nära cirkulationsplatsen.

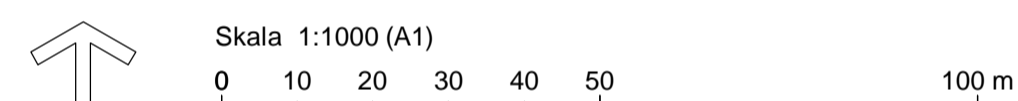
Ledningar

Eventuella omdragningar av ledningar till följd av planerad exploatering bekostas av exploitören.

Inverkan på miljön

Vatten och avlopp

Planändringen bedöms inte medföra fler boende jämfört nollalternativet för Stötenanläggningen med anledning av redogörelser redovisade under rubrikerna Översiktliga planer och Teknisk försörjning. Vatten- och avloppssituationen bedöms därmed inte påverkas.



Trafik

Trafikflödet som kommer att alstras bedöms bli relativt oförändrat jämfört med gällande detaljplan eftersom en del av tillskapad byggrätt planeras invecnas för olika former av servicekomplement till hotellet samt då planområdet ligger centralt med mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Den 1 juni 2015 trädde förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (2015:216) och ska tillämpas vid detaljplanläggning för bostäder. Trafikflödet längs Stöstenvägen (1052) nordost om planområdet som är en statlig väg, uppgår enligt Trafikverkets mätning 2013 till 220 fordon per årsmedelvärd. Enligt Trafikverkets Prognos för persontrafiken 2040 bedöms trafiken öka ca 1% årligen mellan 2014-2040. Trafikflödet beräknas därav komma att uppgå till ca 290 fordon/årsmedelvärde år 2040. Hastigheten längs vägen har räknats vara 50 km/h. Bullerberäkning har genomförts med Trivectors beräkningsprogram för vägtrafikbuller som visar att samtliga riktvärden i förordningen klaras då bostadsbebyggelse som närmast kan uppföras ca 90 meter från Stöstenvägen och då det ekvivalenta trafikflödet är lågt.

Inga miljökvälletsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

ÄNDRING AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Samråd beräknas ske under sommaren/hösten 2019 och antagande under våren 2020.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för gällande "detaljplan för Kullen och Backen" gick ut 2016-12-31. Genomförandetiden för "ändring av detaljplan för Kullen och Backen - Transtrands Kronopark 1:427" går ut 2023-10-22. Nu aktuell ändring föreslås få en genomförandetid som utgår samtidigt med tidigare ändring, dvs 2023-10-22.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Transtrands Kronopark 1:426 ägs av AB Granfjällsbo c/o Lilje Fjäll AB och Transtrands Kronopark 1:427 ägs av Mountain Lodge of Scandinavia AB.

FASTIGHETSREDOVISNING

Fastighetsförteckning tillhörande planändringen har upprättats av Sweco och kommer att ligga till grund för samråd och granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN

Planändringen har upprättats av planeringsarkitekt Marina Fyhr Mavacon AB på uppdrag av Lilje Fjäll AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.