

Detaljplan för Gusjön 6:111, Brf Gusjö-Kläppen nr 2

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i augusti 2019 av Bygg-Teknik i Malung AB

Reviderad i april 2020

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2016-09-28
Antagen	MSN	2020-05-28 §55
Vunnit laga kraft		2020-06-26



STANDARDFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning.
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- VA-karta
- Fastighetskonsekvenskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa möjlighet till en ombildning av en bostadsrättsförening till fristående fastigheter och i samband därmed även utöka byggrätten.

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 norr om Kläppens skidanläggning.
Areal	Planområdets areal är ca 4 ha.
Markägoförhållanden	Planområdet är beläget på fastigheten Gusjön 6:111 som ägs av Brf Gusjö-Kläppen nr 2 , del av Gusjön 6:107, vilken ägs av Kläppen Ski Resort AB (KSR) samt del av Gusjön 4:65 som ägs av Kläppen Ski Resort AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Planområdet ligger inom Transtrandsfjällen som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt Miljöbalken kapitel 4 §2.
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 "Tillkommande bebyggelse fritidsbyar" inom de områden som idag är ianspråktaget stugbyarna. Omkringliggande områden inom detaljplanen har både användningsområde "Tillkommande fritidsbebyggelse, stugbyar" och "Rekreations- och parkområden". Översiktsplanen anger att en ny fördjupning av översiktsplanen behöver tas fram för området men att den gällande fördjupade översiktsplanen ska nyttjas tills vidare. Vidare anger översiktsplanen att förtätningar inom befintlig struktur kan få prövas genom detaljplaneläggning om trafikmatning av området kan ske på ett godtagbart sätt samt 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.

Detaljplaner	Planområdet omfattas av byggnadsplan för Gusjön 4:66 och Höknäs 7:3 m.fl. (T60), del av byggnadsplan för Gusjön 6:3 m.fl. (T23) samt detaljplan för Våffelstuga på Gusjön 6:57 (T189).
Program	Program bedöms onödigt för detta planarbete.
Strandskydd	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga vattendrag som omfattas av strandskydd.
Miljökonsekvensbeskrivning	<p>Parallellt med upprättandet av samrådshandlig för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning".</p> <p>Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen.</p> <p>Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas.</p>
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden har 2016-09-28 beslutat att detaljplanearbete får påbörjas, varvid vissa i beslutet angivna anvisningar ska beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur	
<i>Vegetation</i>	Inom bebyggelseområdena finns idag inga större träd utan området är endast bevuxen med gräs, ljung och andra i fjället förekommande växter. Merparten av bebyggelseområdena utgörs av grusade ytor.
<i>Naturmiljö</i>	Några skyddsvärda naturvärden inom planområdet finns ej.
<i>Markbeskaffenhet</i>	Jordlagret är mäktigt och består av morän. Någon geoteknisk utredning har därmed inte upprättats i samband med planläggningen.
<i>Fornlämningar</i>	Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planändringen innebär att nuvarande Hs-områdes användning (område för bostadsändamål, fritidsby) ändras till B₁ (Bostäder i form av stugby) och att nuvarande Ra-områden (område för fritidsområde) ändras till N₁ (Friluftsområde) samt att nuvarande PARK-område inom planområdet ändras till N₁.

Planändringen innebär även att fastighetens två bostadsområden delas upp i tjugofem (25) fastigheter enligt plankartan. För att säkerställa att fastighetsgränserna dras enligt plankartan har fastighetsindelings-bestämmelser införts.

Bostäder i form av stugby (B₁)

Nedanstående planbestämmelser skall gälla:

- Största tillåtna byggnadsarea är 120m² per fastighet. Härutöver får skärmtak uppföras med en takyta på högst 15m² per fastighet.
- Största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad är 105 m².
- Största tillåtna byggnadsarea per komplementbyggnad är 30 m².
- Högsta tillåtna taklutning ändras från 14 till 30 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad ökas från 3,5 till 4,0 meter.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad ökas från 2,5 till 3,0 meter.
- Nybyggnader och tillbyggnader får placeras 1 meter från tomtgräns. Tillkommande byggnadsdelar (inkl. fönster och dörrar) som placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter ska uppföras i brandteknisk klass EI60.
- Tak ska utföras med matt mörk färg.

a₁ Bygglov krävs inte för skärmtak på maximalt 15m².

Friluftsområde (N₁)

Inom med N₁-betecknat område får endast uppföras mindre byggnader och anläggningar som är förenliga med användningssättet friluftsområde.

Attefallshus, Friggebodar etc.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet bedöms räknas som semesterby eller liknande byggnadsgrupp inom en fritids-, rekreations- eller turistanläggning och bedöms därmed som ett område där Attefallshus och Friggebodar inte får uppföras.

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 Sälens by ca 14 km från planområdet.

Vägar och trafik

Vägnät

Planområdet trafikmatas från en befintlig väg.

Parkering

Två parkeringsområden har illustrerats på illustrationskartan och finns i anslutning till varje bostadsområde. I övrigt finns utrymme för parkering på de flesta tomterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är redan idag anslutet till det kommunala avloppsnätet men ledningarna inom området förvaltas genom Gusjön ga:2 fram till en kommunal anslutningspunkt. Andelstal i Gusjön ga:2 avses fördelas från stamfastigheten till de nybildade fastigheterna.

För varje tomtplats (totalt 25 tomter) beräknas detaljplaneändringen medför en ökning med ca 3 personer vilket innebär en ökning med ca 75 personer. Den uppskattade ökade belastningen på Kläppens avloppsreningsverk räknat i antal personekvivalenter (PE), baserat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir därmed $0,7 \times 70 \text{ personer} = 49 \text{ PE}$.

Tillkommande belastning på avloppsreningsverket från denna plan är marginell i förhållande till övrig exploatering inom verksamhetsområdet.

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten senast under 2022.

Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökade vattenförbrukningen blir därmed $0,150 \times 75 = 11,25 \text{ m}^3/\text{dygn}$. Inför antagandet ska ett VA-avtal upprättas mellan exploatören och VA-huvudmannen Vamas där anslutningspunktens läge ska redovisas.

Dagvatten

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller asfalterade ytor. Det ytvatten som inte infiltreras direkt i marken avleds till befintliga vägdiken.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget inom 27 minuters insattid 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 60m^3 dit vatten pumpas från älven. Denna kan användas som brandresorvar för området under vintertid då anläggningen är igång.

El/värme

Befintlig och tillkommande bebyggelse ansluts till Malungs Elnät.

Avfall

Planområdet ligger inom ett område för samverkan mellan flera samfällighetsföreningar för insamling av hushållsavfall. Från omlastningsstationer hämtar Vamas matavfall och restavfall, en extern entreprenör hämtar förpackningar och tidningar. De nya fastigheterna inom planområdet ska ansluta sig till samfälligheternas system för insamling som sker i samverkan med Vamas.

Behovsbedömning

För förpackningar finns två miljöstationer i anslutning till planområdet

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 kan inte anses innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande bygggrätten är av liten skala och området redan är exploaterat.

Administrativa frågor	Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft.
Konsekvenser av planens genomförande	Detaljplanen innebär att ett kvarter som i gällande detaljplan är utlagt för bostadsändamål, fritidsby ändras till bostadsbebyggelse, med en något utökad byggrätt, byggnadshöjd och ökad taklutning samt att respektive huvudbyggnad kan avstyckas till enskilda fastigheter.

PLANGENOMFÖRANDE

Planprocessen	Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2019:1085.
Tidplan	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2020.
Ansvarsfördelning	Ansvar för genomförandet av detaljplanen är Brf Gusjö-Kläppen nr 2.
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.

Vatten och avlopp	Området är redan idag anslutet till det kommunala avloppsnätet men ledningarna inom området förvaltas genom Gusjön ga:2 fram till en kommunal anslutningspunkt. Senast 2022 kommer området ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten.
--------------------------	---

I och med det kommunala övertagandet av vatten- och avloppsnätet inom planområdet kommer kommunen att ta ut anslutningsavgifter i samband med fastighetens anslutning till VA-nätet.

Anslutningsavgift kommer att tas ut från varje enskild bostadsfastighet som bildas i samband med genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Villkorsprövning enl. fastighetsbildningslagen	Fastighetsindelningsbestämmelser har införts där fastighetsindelning är nödvändig för att säkra en lämplig fastighetsstruktur.
---	--

Syftet med fastighetsindelningsbestämmelserna är i första hand att säkra att genomförandet av planen sker på det sätt som läggs fast i detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelserna ger vid fastighetsbildningen till exempel rätt för en fastighetsägare att lösa in mark från en annan fastighet för att därigenom bilda en fastighet som överensstämmer med detaljplanens bestämmelserna.

För att kunna införa fastighetsindelningsbestämmelser som styr fastighetsindelningen måste vissa villkor i Fastighetsbildningslagen (FBL 1970:988) vara uppfyllda. Dels ska planerade fastigheter vara lämpliga för sitt ändamål (FBL 3 kap 1 §) och dels ska fastighets-

<i>Lämplighetsvillkoret</i>	regleringen som krävs för att genomföra fastighetsindelningsbestämmelserna leda till en förbättrad fastighetsindelning samt ett ökat värde (FBL 5 kap 4 §). De fastigheter som ska bildas i enlighet med en fastighetsindelningsbestämmelse avgränsas av en fastighetsindelningsgräns och de olika fastigheterna som ska bildas betecknas Fgh A-Y.
<i>Båtnadsvillkoret</i>	Markens indelning i Fgh A - Y innebär en lämplig utformning av varje fastighet. Utfart från de nybildade fastigheterna sker på befintlig väg som i detaljplanen är utlagda som Lokalgata. VA-anslutningen föreslås ske i enlighet med den till detaljplanen hörande VA-kartan. De nybildade fastigheterna kommer att erhålla andelstal i nödvändiga gemensamhetsanläggningar, vilka redogörs längre fram i planbeskrivningen. Fastigheterna blir lämpliga för sina ändamål och värdet av fastigheterna överstiger värdet av pågående markanvändning.
	Gusjön 6:107 erhåller genom planändringen ett större N ₁ -område. Fastigheten erhåller därmed ett för skidanläggningen lämpligare användningssätt och värdet av fastigheten överstiger värdet av pågående markanvändning.
Proportionalitetsbedömning	Enligt Regeringsformen 2 kap. 15§ (1974:152) är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.
	Det allmänna intressena som de, i denna detaljplan föreslagna fastighetsbildningar skapar möjlighet för, väger tyngre än att vidhålla bostadsrättsföreningen, en så kallad proportionalitetsbedömning.
Fastighetsbildning	Inom planområdet skapas möjlighet att bilda 25 nya fastigheter (14 i det norra bebyggelseområdet och 11 i det södra området).
	En förutsättning för genomförande av detaljplanen är att fastighetsreglering sker mellan fastigheterna Gusjön 6:107 och Gusjön 6:111 enligt separat överenskommelse om fastighetsreglering.
	Varje bostadshus ska därefter avstyckas enligt fastighetsindelningsbestämmelserna. Ett separat köpeavtal skall träffas mellan respektive bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen.
Ledningsområden	Ledningsområden (u-område) har lagts ut för att tillförsäkra ledningsägaren möjlighet att bilda servitut eller ledningsrätt för de VA-ledningar som passerar över kvartersmark.
Gemensamhetsanläggningar	Gusjön 6:111 har andel i: <ul style="list-style-type: none"> - Gusjön ga:2 (avloppsledningar, Kläppen VA samfällighetsförening) - Gusjön ga:3 (vägar, Kläppens samfällighetsförening) - Gusjön ga:5 (väg, Gusjöns övre samfällighetsförening) - Gusjön ga:8 (Soppantering, Kläppens samfällighetsförening) - Gusjön ga:27 (Vattenverk och vattenledningar, Kläppen VA samfällighetsförening).

I samband med avstyckning av de nya fastigheterna inom planområdet bör två separata gemensamhetsanläggningar bildas för de nya vägarna i det norra respektive det södra bostadsområdet.

Området är redan idag anslutet till det kommunala avloppsnätet men ledningarna inom området förvaltas genom Gusjön ga:2 fram till en kommunal anslutningspunkt. Andelstal i Gusjön ga:2 avses fördelas från stamfastigheten till de nybildade fastigheterna. Senast 2022 kommer området ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten. Fram till dess avses de nybildade fastigheterna erhålla andelstal i ga:27 genom fördelning av stamfastighetens andelstal. I samband med bildande av kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten avser VAMAS ta över ledningsnäten inom Gusjön ga:2 och ga:27. Gemensamhetsanläggningarna avses därmed upphävas i samband med detta.

Gällande avfallshantering ska de nya fastigheterna inom planområdet erhålla andelstal i Gusjön ga:8 genom fördelning av stamfastighetens andelstal.

Lantmäterikostnader Lantmäterikostnaderna för fastighetsreglering och avstyckning skall betalas av Brf Gusjö-Kläppen nr 2.

Lantmäterikostnader för bildande av gemensamhetsanläggning för ny lokalgata i området ska betalas av de nybildade fastigheterna (alt. BRF:en beroende på om den finns kvar när lantmåteriförrättningen genomförs).

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Nya VA-ledningar skall anläggas enligt VA-kartan.

Grundkarta m.m. Grundkartan upprättad av Malung-Sälens Kommun, Tekniska Kontoret.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Anna Ädling på uppdrag av Brf Gusjö-Kläppen nr 2 i samråd med planarkitekt Johan Sandgren.